

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

QUEYRAC

PIECE N° 1.0

RAPPORT DE PRESENTATION

	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (POS/PLU)	16. 11. 2004	8.12.2016		27.09.2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2017

Le Maire,



Uh Place du marché
17 610 SAINT-SAUVANT
Tél. 05 46 91 46 05
Fax. 05 46 91 41 12



Place du 11 Novembre
33340 Queyrac
Tel : 05 56 59 80 50

Sommaire

1 INTRODUCTION	7
1.1 LE DÉROULEMENT DE L'ÉLABORATION DU PLU	7
1.1.1 Le calendrier de l'élaboration du PLU	7
1.1.2 L'arrêt du projet et la consultation des Personnes Publiques Associées	7
1.1.3 L'enquête publique	7
1.1.4 Le bilan de la concertation	7
1.2 QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?	8
1.3 POURQUOI UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?	9
1.3.1 Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme	9
1.3.2 Le régime du présent PLU	10
1.4 LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLU ET LEUR PORTÉE JURIDIQUE	10
1.4.1 Le rapport de présentation	10
1.4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	11
1.4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	11
1.4.4 Le règlement d'urbanisme et les documents graphiques	12
1.4.5 Les annexes	12
2 ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	13
2.1 L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : MÉTHODE ET CONTEXTE	14
2.1.1 L'analyse de l'état initial de l'environnement du PLU de Queyrac	14
2.1.2 Le contexte territorial de Queyrac	15
2.2 LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE	17
2.2.1 Géologie et pédologie	17
2.2.2 Topographie	20
2.2.3 Hydrologie	22
2.2.4 Hydrogéologie	26
2.2.5 Éléments de climatologie	26
2.3 LE MILIEU NATUREL	28
2.3.1 La « nature patrimoniale »	30
2.3.2 La nature « ordinaire »	44
2.3.3 Le fonctionnement écologique du territoire	51
2.4 LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BÂTI	62
2.4.1 Principes préalables à l'analyse du paysage	62
2.4.2 Le contexte paysager départemental	63
2.4.3 Les grands ensembles paysagers à l'échelle communale	65
2.4.4 Les paysages « urbains »	73
2.4.5 L'évolution du paysage et ses grands enjeux contemporains	79
2.5 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE	81
2.5.1 Le patrimoine architectural protégé	82
2.5.2 Le bâti remarquable et le « petit » patrimoine rural	82
2.5.3 Le patrimoine archéologique	86
2.6 LES RESSOURCES NATURELLES, LES ÉNERGIES ET LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	88
2.6.1 La gestion de la ressource en eau	88
2.6.2 La protection de la ressource en eau par les cadres réglementaires	95
2.6.3 Usages, gestions et mise en valeur de la forêt	103
2.6.4 Gestion et mise en valeur des ressources du sous-sol	111
2.6.5 La prise en compte des énergies renouvelables et la lutte contre le changement climatique	113
2.6.6 La gestion et la valorisation des déchets	117
2.7 LA GESTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES	118
2.7.1 La prise en compte des risques naturels et technologiques	118
2.7.2 La gestion des risques naturels sur le territoire	120
2.7.3 Les Installations et activités susceptibles de nuire à l'environnement	129
2.7.4 Les pollutions et nuisances	129
2.8 LES CONCLUSIONS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	133

3	ANALYSE DE LA POPULATION, DE L'ECONOMIE ET DU LOGEMENT.....	137
3.1	L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION.....	138
3.1.1	L'état de la croissance démographique.....	138
3.1.2	L'état du renouvellement générationnel de la population.....	145
3.1.3	Les caractéristiques des ménages.....	147
3.1.4	Les enjeux relatifs à l'évolution de la démographie.....	151
3.2	LE PROFIL ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE.....	152
3.2.1	Les caractéristiques de la population active.....	152
3.2.2	Les caractéristiques de l'activité économique.....	158
3.2.3	L'évolution des activités agricoles.....	164
3.3	LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS.....	210
3.3.1	L'évolution du nombre de logements sur le territoire.....	210
3.3.2	Le statut du parc de logements.....	211
3.3.3	Les caractéristiques typologiques du parc de logements.....	215
3.3.4	Les enjeux relatifs à l'évolution du parc de logements.....	216
3.4	L'ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION.....	217
3.4.1	Les chiffres de la construction.....	217
3.4.2	Localisation des constructions.....	218
3.4.3	Analyse rétrospective de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier depuis 10 ans (de 2005 à 2015).....	221
3.4.4	LE BILAN DU POS.....	223
4	ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN.....	225
4.1	LE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	226
4.1.1	Morphogénèse du bourg.....	226
4.1.2	Les dynamiques d'expansion urbaine.....	227
4.1.3	La typologie du bâti.....	228
4.2	ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BÂTIS.....	234
4.3	LE CADRE DE VIE.....	246
4.3.1	L'offre en équipements.....	246
4.3.2	La couverture numérique.....	249
4.3.3	La mobilité et les déplacements.....	250
4.4	LE RESEAU DE DEFENSE INCENDIE.....	256
5	LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX.....	258
5.1	LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE.....	258
5.2	LE PROJET DE PARC NATUREL REGIONAL DU MEDOC.....	263
6	LE PROJET D'URBANISME PORTE PAR LE PLU.....	264
6.1	LES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE FONDANT LE PROJET D'URBANISME.....	265
6.2	LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	268
6.2.1	Inscrire le patrimoine naturel au cœur du projet.....	268
6.2.2	Valoriser le patrimoine paysager de la commune.....	269
6.2.3	Maîtriser le développement urbain.....	270
6.2.4	Promouvoir le cadre de vie.....	272
6.3	LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	274
6.3.1	Zoom n°1 – Le Chemin de La Hontane.....	275
6.3.2	Zoom n°2 – Le Chemin de Lescapon.....	275
6.3.3	Zoom n°3 – Le Chemin du Hibou.....	276
6.3.4	Zoom n°4 – Le projet de zone artisanale.....	277
7	LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET.....	279
7.1	LA NOMENCLATURE DU PLAN DE ZONAGE.....	280
7.1.1	Les zones urbaines « U ».....	280
7.1.2	Les zones à urbaniser « AU ».....	280
7.1.3	Les zones agricoles « A ».....	281
7.1.4	Les zones naturelles et forestières « N ».....	281
7.1.5	Evolution du zonage, du PLU au POS.....	282

7.2	JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR DÉLIMITER LES ZONES ET MOTIVATION DES RÈGLES APPLICABLES	
AUX ZONES		283
7.2.1	Les zones urbanisées dites « U »	283
7.2.2	Les zones A Urbaniser dites « AU »	305
7.2.3	La zone Agricole dite « A »	317
7.2.4	Les zones Naturelles et forestières dites « N »	325
7.3	Les autres dispositions affichées au plan de zonage	333
7.3.1	Les secteurs exposés au risque d'inondation renvoyant au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la pointe du Médoc	333
7.3.2	Les normes de retrait le long de la RD 1215 au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme	333
7.3.3	Les secteurs exposés au risque de mouvement de terrain et identifiés au titre de l'article R123-11, b° du code de l'urbanisme	334
7.3.4	Les sites d'exploitation de Gravières identifiées au titre de l'article R123-11, c° du code de l'urbanisme	334
7.3.5	Les Emplacements Réservés de l'article L123-5 V du code de l'urbanisme	336
7.3.6	Les Espaces Boisés Classés (EBC) de l'article L130-1 du code de l'urbanisme	337
7.3.7	Le patrimoine protégé au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme	339
7.3.8	Les bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5, II du code de l'urbanisme	340
7.4	Bilan des surfaces et du potentiel de constructions	342
7.4.1	Le tableau des surfaces	342
7.4.2	Analyse des potentiels de construction par zone	343
8	EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	345
8.1	LE CONTEXTE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	346
8.1.1	Le cadre juridique de l'Evaluation Environnementale au sein du PLU	346
8.1.2	Les principes animant la démarche de l'évaluation environnementale	346
8.1.3	Les motifs justifiant une évaluation environnementale	347
8.1.4	La méthode retenue pour l'étude	347
8.2	ANALYSE THEMATIQUE DES PROBABILITES D'INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	348
8.2.1	Analyse des incidences du PLU sur le milieu physique	349
8.2.2	Analyse des incidences du PLU sur le milieu naturel	354
8.2.3	Analyse des incidences du PLU sur le patrimoine paysager	357
8.2.4	Analyse des incidences du PLU sur la lutte contre le gaspillage énergétique, le changement climatique, les pollutions et nuisances	359
8.3	ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT	361
8.4	INCIDENCES DES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES DU PLU	365
8.4.1	Analyse des incidences des zones N sur l'environnement	365
8.4.2	La protection des valeurs économiques de l'espace agricole	366
8.4.3	Analyse des incidences de l'exploitation de « gravière » tramée au titre de l'article R123-11, c) du Code de l'Urbanisme	367
8.4.4	Analyse des incidences des zones U sur l'environnement	371
8.5	Analyse des incidences des zones AU sur l'environnement	372
8.5.1	Précisions relatives aux incidences prévisibles du PLU sur les habitats, la faune et la flore	389
8.5.2	Les différentes évolutions du scénario d'aménagement	394
8.6	ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 DES PALUS NORD-MEDOCAINS	396
8.6.1	Evaluation des incidences sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire	396
8.6.2	Synthèse de l'analyse des incidences du PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire	398
8.7	SYNTHESE DES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION DES INCIDENCES PREVISIBLES	399
8.8	ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/PROGRAMMES	401
8.9	LA DEFINITION D'INDICATEURS D'EVALUATION DU PLU	405
9	RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	407
9.1	MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	408
9.1.1	Les compétences mobilisées	408
9.1.2	Le recueil de données bibliographiques	408
9.1.3	Les investigations de terrain	408
9.1.4	Le lancement de l'évaluation environnementale	409

9.2	RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX.....	409
9.2.1	L'état initial de l'environnement	409
9.2.2	Récapitulatif des enjeux du projet.....	412
9.3	LA DÉMARCHÉ D'ÉVALUATION ET LES MESURES « D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION & COMPENSATION ».....	418
9.4	L'ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET.....	420
9.5	CONCLUSION.....	424

ANNEXE N° 1.0 : Table de concordance des articles du code l'urbanisme

ANNEXE N° 1.1 : Dossier Loi Barnier

ANNEXE N° 1.2 : Etudes techniques menées dans le cadre de l'évaluation environnementale

1 INTRODUCTION

1.1 LE DÉROULEMENT DE L'ÉLABORATION DU PLU

1.1.1 Le calendrier de l'élaboration du PLU

L'étude pour la révision du POS en PLU a débuté en 2006. Cette étude a été interrompue entre 2011 et 2014 à la demande de la municipalité. La nouvelle équipe municipale a souhaité reconduire les études. Une actualisation du diagnostic, suivie d'une refonte du PADD prenant en compte les nouveautés législatives, s'est donc opérée courant 2015. Le PLU intègre ainsi les dispositions légales des lois du 12 juillet 2010 et du 24 mars 2014.

Par ailleurs, la délibération prescrivant l'élaboration du présent PLU de Queyrac étant antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le document a pu être rédigé selon les références d'articles d'avant l'entrée en vigueur du nouveau code de l'urbanisme, le 1^{er} janvier 2016.

1.1.2 L'arrêt du projet et la consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet d'élaboration du PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2016. Au terme d'une phase de consultation des personnes publiques associées, les avis formalisés ont été annexés au dossier de PLU pour l'enquête publique.

1.1.3 L'enquête publique

Après la consultation des personnes publiques associées, le PLU a été soumis en l'état à une enquête publique par Madame le Maire, conformément aux dispositions réglementaires. L'enquête publique a été programmée pour une durée de 31 jours (jours consécutifs) du 29 mai 2017 au 30 juin 2017. Le rapport du commissaire enquêteur conclut à un avis favorable sous réserve dans son rapport signé en date du 12 août 2017.

1.1.4 Le bilan de la concertation

La délibération définissant les modalités de concertation du 15 février 2005 qui complétait la délibération de prescription prévoyait des affichages en mairie, deux réunions publiques et la mise à disposition des documents d'étude. Dès lors, dans le cadre de la concertation, plusieurs articles ont été diffusés dans la presse locale et dans le bulletin municipal. Le PLU a également donné lieu à une information rappelant la procédure via une affiche en mairie accompagnée d'un registre mis à disposition du public. La commune a ainsi tenu un registre en mairie depuis 2006. Elle a donc pu compiler les différentes requêtes et remarques sur le projet. Ces dernières ont été visées lors de l'étude et les personnes qui se sont manifestées ont toutes été individuellement invitées à la réunion publique de présentation du zonage et du règlement. Ont également été exposés en mairie le PADD et le plan de zonage.

Les réunions publiques ont donné lieu à plusieurs annonces dans la presse locale. La réunion relative à la présentation du zonage et du règlement a notamment été communiquée dans le journal Sud-Ouest le 22, le 24 et le 25 novembre et dans le journal du Médoc le 24 novembre 2016. Le PLU a aussi donné lieu à des articles dans la presse (article du 28 septembre 2015 dans le sud-ouest).

Plusieurs réunions publiques se sont tenues dans la salle polyvalente :

- Une réunion le 19 janvier 2009 à 19h pour présenter le premier projet de PLU (PADD, zonage, règlement) avant que la procédure ne soit interrompue et que l'étude ne reprenne fin 2013.
- Une réunion le 24 septembre 2015 à 19h, en présence d'une vingtaine de participants. Elle portait sur le rappel des enjeux du passage au PLU et la présentation du projet de PADD. Le sort de la déviation de Lesparre a alors donné lieu à quelques interrogations.
- Une réunion le 29 novembre 2016 à 19h, en présence d'une quarantaine de participants. Cette réunion a donné lieu à un échange sur le projet de zonage et de règlement de la commune. Plusieurs questions ont porté sur les possibilités de bâtir dans la zone N. Des précisions ont pu être apportées en rappelant le principe de la zone N qui relève de la constructibilité limitée et le secteur N qui permet quelques constructions ponctuelles car il s'agit de secteurs dérogatoires de capacité limitée. Des questions ont également concernées les dents creuses qui ne sont que des terrains « résiduels » et ne peuvent être des grandes parcelles ou encore le cas des Ourmes qui ne sont plus constructibles. Ce secteur ne figure pas parmi les zones de renforcement résidentiel retenues à la fois par le SCoT et par le PLU, le projet n'y prévoit pas de nouvelles constructions d'habitation au profit du bourg, de Larnac et de La Hontane. Plusieurs particuliers ont émis des requêtes concernant leur terrain. Il leur a été expliqué que le PLU poursuivait un projet d'intérêt général et que les intérêts particuliers ne pourraient émerger qu'à l'enquête publique.

Dans le cadre de la concertation, les exploitants agricoles de la commune ont également été sollicités via un questionnaire. Enfin la collectivité a également échangé avec les autres acteurs économiques notamment l'exploitant de la gravière sur le site de Le Blanc. Ce dernier a pu fournir des éléments techniques sur son activité qui ont nourri le rapport de présentation du PLU.

1.2 QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire de droit commun régissant les possibilités de constructions et d'usages des sols. Cet outil vise à planifier le développement du territoire auquel il s'applique, conditionnant la mise en œuvre de projets d'urbanisme opérationnel au regard de ses dispositions réglementaires.

Par ailleurs, le PLU constitue également la transcription d'un projet politique pour le territoire, dans le cadre des lois relevant des grandes politiques élaborées au niveau national (environnement, logement, développement économique...). C'est un document à dimension prospective, se devant d'anticiper et d'accompagner des mutations territoriales majeures dans l'objectif d'un développement urbain résolument durable.

A ce titre, en élaborant son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Rivières s'est engagée dans la formulation d'un véritable projet devant servir de support à un aménagement durable de son territoire. Plus ambitieux que le précédent Plan d'Occupation des Sols (POS), le PLU constitue un nouveau document-cadre englobant dans une même vision, l'habitat, les transports, l'environnement et le traitement des espaces publics, mais également, la préservation des paysages ainsi que les espaces urbains à renouveler ou à protéger. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme, l'ensemble des problématiques du territoire seront analysées pour dessiner le territoire de demain.

1.3 POURQUOI UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

1.3.1 Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme

La volonté initiale d'établir un contrôle de l'extension des zones habitées s'est d'abord traduite par la Loi d'Orientation Foncière (LOF) en décembre 1967 et la mise en œuvre d'outils tels que les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) et les Plans d'Occupation des Sols (POS). Ces nouvelles modalités de gestion foncière s'appuyaient sur la méthode du « zoning » : le territoire se trouvait découpé en secteurs autonomes respectivement dédiés à un seul type d'occupation et cadrés dans un règlement qui devait être respecté à la lettre.

Le POS n'avait de valeur qu'en tant que *fixateur* de l'espace, et s'adaptait assez mal à l'émergence de nouvelles perspectives concernant l'aménagement du territoire. Ainsi, ce modèle de gestion économe de l'espace semblait tout à fait viable et compatible avec les notions émergentes de développement durable et de gestion des ressources naturelles, mais il n'en restait pas moins que le POS ne présentait aucun aspect en rapport avec une quelconque dimension de projet : c'est ce constat qui poussa le législateur à se poser la question du devenir des documents d'urbanisme. Mais, la question de la refonte de ces documents devenait de plus en plus urgente. Car, si le POS satisfaisait de nombreux aspects des besoins classiques en terme de gestion d'urbanisme, il n'en restait pas moins qu'il s'assimilait davantage à un document figé qu'à une trame soutenant le développement futur de la commune.

C'est la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui est à l'origine de la rénovation du POS en PLU. En effet, cette loi réforme une approche de l'urbanisme alors devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de développement durable et de démocratie participative. La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains traduit la volonté du gouvernement et du parlement de promouvoir un aménagement des zones urbaines plus cohérent, plus solidaires et plus soucieux du développement durable. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanismes s'appliquant au monde rural avec le même objectif. Pour répondre à cet objectif, elle apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des réformes profondes.

La Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 03 juillet 2003 apporte une série d'ajustement à son aînée sans toutefois remettre en cause ses fondements. Elle s'attache à clarifier le contenu du PLU en accentuant la sécurité juridique de ce dernier. Depuis de nombreuses réformes ont entraîné des évolutions des documents d'urbanisme notamment le Grenelle de l'Environnement ou encore la loi ALUR prévoyant la caducité des POS et toutes ont visé à transformer le PLU en un véritable document de stratégie pour les territoires et porteur de projets durables !

1.3.2 Le régime du présent PLU

A titre de rappel, le code de l'urbanisme a fait l'objet d'une nouvelle écriture entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Mais le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 par son article 12 prévoit que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016 ce qui est le cas du PLU de Queyrac.

1.4 LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLU ET LEUR PORTÉE JURIDIQUE

L'article R123-1 du Code de l'Urbanisme stipule le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation dans les conditions prévues à l'article L123-1-4 4, un règlement et le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L123-1-1-1. Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Le PLU est accompagné d'annexes.

1.4.1 Le rapport de présentation

On précisera que le PLU de Queyrac est soumis à une procédure d'évaluation environnementale dans les termes des articles L121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme. A cet effet, le rapport de présentation du PLU se référera à l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier précise les attentes du législateur quant au contenu du rapport de présentation.

Ce dernier expose notamment le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération. Il procède par ailleurs à une analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.

Le rapport de présentation doit comprendre une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R214-18 à R214-22 du Code de l'Environnement ainsi qu'au décret du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L123-2.

Le rapport de présentation décrit les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à

l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation. Enfin, il comprend un résumé non-technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

1.4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cette composante à part entière du PLU est nouvelle comparée au POS. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, ce document n'est pas opposable directement aux tiers mais constitue l'épine dorsale du projet. Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. Il s'agit donc d'un document stratégique dont la forme demeure relativement libre et qui se doit d'être le plus claire possible.

1.4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent le volet opérationnel du PLU. Elles permettent de rentrer dans certains détails d'aménagement en complément du PADD. L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme indique précisément leur contenu.

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L123-1-13.

En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L1214-1 et L1214-2 du Code des Transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L122-1-9 du présent code.

1.4.4 Le règlement d'urbanisme et les documents graphiques

Le règlement du PLU incarne les traductions réglementaires du PADD et des OAP. Ce dernier détermine précisément les conditions d'aménagement et d'usage du sol en référence aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ce volet réglementaire du PLU a récemment fait l'objet d'une réécriture complète par le décret du 28 décembre 2015. Toutefois, on précisera que le présent PLU, prescrit avant cette échéance, fera référence aux anciennes dispositions du Code de l'Urbanisme. Au plan juridique, le règlement est opposable à tous travaux ou opérations d'une personne publique ou privée.

Pour précision, le règlement vise à fixer les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones dites 'urbaines' (U), « à urbaniser » (AU), « agricoles » (A) et enfin, « naturelles et forestières » (N). Ces zones se voient attribuer un règlement écrit particulier, décomposé en 16 articles dont les numéros 6 et 7 sont obligatoirement définis par le PLU. Ces règles font référence au contenu de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme. Les zones définies par le règlement peuvent comprendre des secteurs. Elles peuvent également se juxtaposer avec d'autres éléments graphiques (trames) faisant référence à des dispositions particulières du Code de l'Urbanisme (« Espaces Boisés Classés », « Emplacements Réservés »...).

1.4.5 Les annexes

Les annexes (articles R123-13 et R123-14) regroupent des règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations. Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables sur le territoire. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

2 ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : MÉTHODE ET CONTEXTE

2.1.1 L'analyse de l'état initial de l'environnement du PLU de Queyrac

La présente analyse de l'état initial de l'environnement constitue un chapitre essentiel du rapport de présentation du PLU. Ce dernier a pour objectif d'identifier les grands traits de caractère du territoire et les enjeux environnementaux affectant ce dernier, au travers des diverses thématiques touchant de près l'environnement.

L'analyse de l'état initial de l'environnement s'inscrit dans la démarche d'évaluation environnementale auquel le PLU est soumise, au titre des incidences suspectées de ce dernier sur l'environnement et notamment les sites Natura 2000 « Marais du nord-Médoc » (directive « Oiseaux ») et « Marais du bas-Médoc » (directive « Habitats »). Il est donc plus approfondi que l'Etat Initial de l'Environnement d'un PLU de droit commun, conformément à l'article L121-11 du Code de l'Urbanisme faisant référence aux documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale.

Ce dernier précise que le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Principales ressources documentaires et compétences mobilisées au cours de l'Etat Initial de l'Environnement (liste non-exhaustive)	
Analyse des enjeux du milieu physique	<ul style="list-style-type: none"> - Ressources du Système d'Information sur l'Eau de l'Agence Adour-Garonne - Ressources du Système d'Information pour la Gestion des Eaux Souterraines - Ressources du BRGM
Analyse des enjeux du milieu naturel	<ul style="list-style-type: none"> - Document d'Objectifs Natura 2000 associés aux sites des palus du Nord et du bas-Médoc - Ressources documentaires de l'Institut National de Protection de la Nature (INPN) - Ressources méthodologiques nationales sur la « trame verte et bleue » - Intervention d'un ingénieur-écologue spécialisé dans les inventaires faune/flore/habitats (G. GARBAYE, ingénieur-écologue)
Analyse des enjeux du patrimoine paysager et bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Ressources documentaires du Service Territorial d'Architecture et de Patrimoine - Inventaires de terrain par un urbaniste, visant à identifier le patrimoine - Analyse des caractéristiques et enjeux du paysage (bureau d'étude URBAN HYMNS)
Gestion des ressources naturelles, des énergies et la lutte contre le changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> - SDAGE Adour-Garonne - SIE Adour-Garonne - Etude relative à la gestion des eaux pluviales (IPACT EAU ENVIRONNEMENT)
Analyse des enjeux relatifs à la gestion des risques, pollutions et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Ressources cartographiques du BRGM en matière de risques naturels liés aux sous-sols - Ressources documentaires ATMO concernant la qualité de l'air
Documents et compétences transversales	<ul style="list-style-type: none"> - Ressources de l'Institut Géographique National (BD TOPO, BD ORTHO) - Porter-à-Connaissance des services de l'Etat, DDTM Gironde - Synthèse et formalisation des données de l'Etat Initial de l'Environnement (bureau d'étude URBAN HYMNS)

In fine, le rapport environnemental évalue les incidences de l'ensemble du projet d'urbanisme porté par le PLU sur l'environnement, en s'appuyant sur l'Etat Initial de l'Environnement préalablement mené avec le concours de diverses compétences techniques (écologie, hydrologie, paysage...). Différentes ressources bibliographiques ont été

utilisées au cours de l'étude. En outre, une étude environnementale spécifique a été réalisée par un ingénieur-écologue indépendant. Ses conclusions ont alimenté l'Etat Initial de l'Environnement ainsi que l'évaluation des incidences du PLU sur l'Environnement.

Dans cette démarche, le bureau d'étude URBAN HYMS a joué un rôle d'animation, d'interprétation et de synthèse des données produites dans le cadre de l'évaluation environnementale. Les compétences relatives au paysage et à l'urbanisme ont été en outre mobilisées dans l'identification de sites de projet souhaités par la municipalité et inscrits au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

2.1.2 Le contexte territorial de Queyrac

2.1.2.1 Contexte géographique

La commune de **Queyrac** (33340), située au sein du département de la Gironde, se localise à 73 kilomètres au nord-est de Bordeaux, chef-lieu du département de Gironde et de la région Aquitaine. C'est une petite commune d'identité rurale, de 1 415 habitants en 2010 (population légale 1^{er} janvier 2013, source INSEE).

Au regard de la géographie naturelle, Queyrac se situe dans la région du Médoc, à équidistance du littoral Atlantique et de l'estuaire de la Gironde. La pointe médoquine, dans laquelle s'inscrit la commune, se caractérise par une couverture boisée importante et des milieux naturels d'une grande valeur patrimoniale, reconnue à l'échelle européenne. Il s'agit des marais littoraux du nord-Médoc, désignés comme site Natura 2000. La commune est également marquée par la forte identité viticole du territoire médocain et la renommée de sa production vinicole.

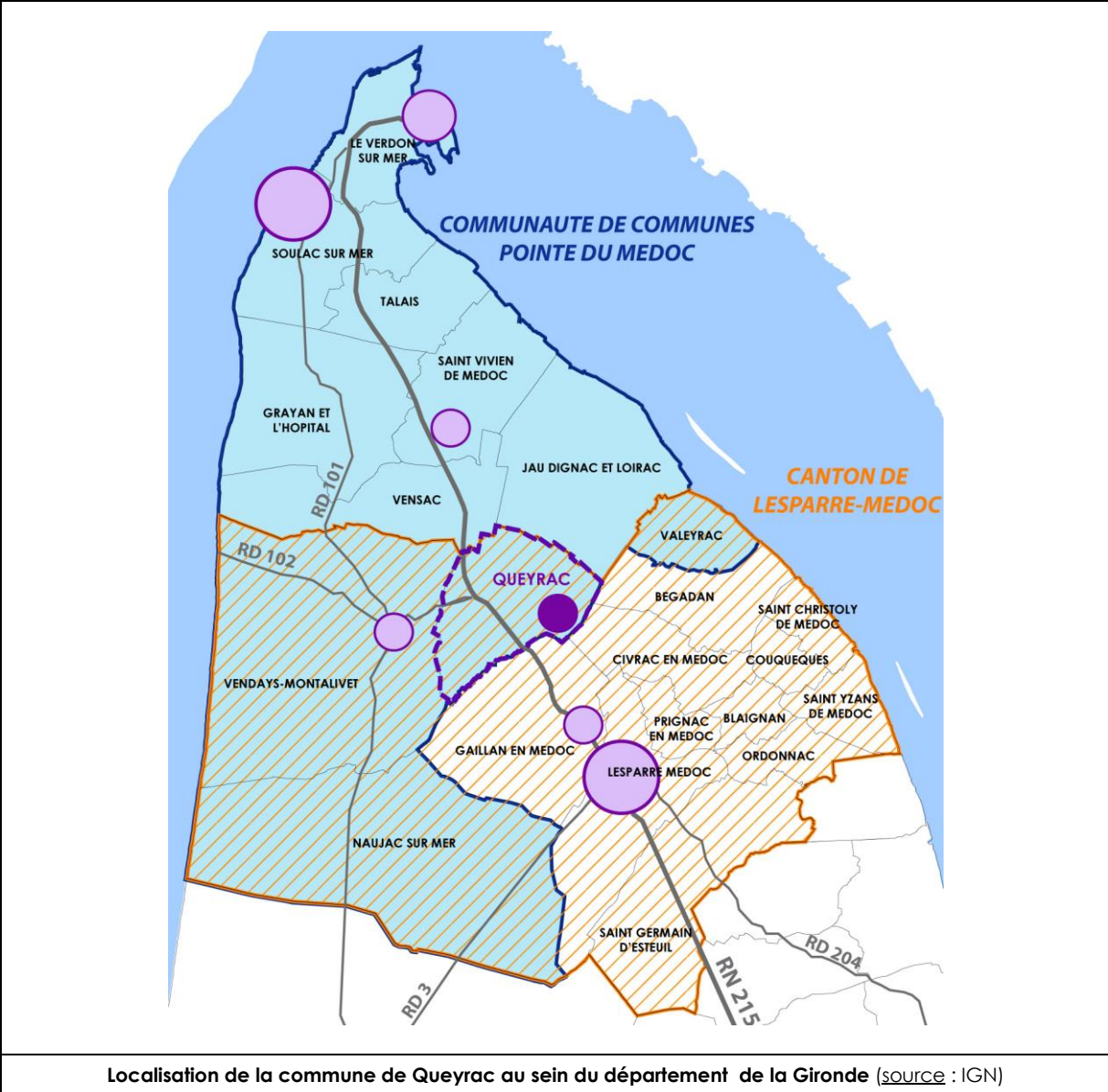
Au regard de la géographie routière, Queyrac est traversée par plusieurs voies de communication d'importance départementale. La RD 1215 traverse la commune du nord au sud et relie Bordeaux à la commune du Verdon-sur-Mer. Cet axe routier, classé voie à grande circulation, est un axe structurant du territoire médocain. Il constitue l'ossature principale du secteur et influe considérablement sur le développement urbain. En outre, la RD 102 traverse le bourg en direction de Vendays-Montalivet. Il s'agit d'une voie de communication secondaire à l'échelle de la commune, de même que la RD 1 E4, la RD 102 E2 et la RD 103 E3.

2.1.2.2 Contexte administratif

Intégrée à la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, Queyrac jouxte les communes de Gallian-sur-Médoc au sud, Vendays-Montalivet à l'est, Vensac au nord-est, Jau-Dignac-et-Loirac au nord-ouest, Begadan à l'ouest, Civrac-en-Médoc au sud-ouest. Queyrac appartient également à l'arrondissement de Lesparre-Médoc et au canton Nord Médoc.

La Communauté de Communes de la Pointe du Médoc est composée de onze communes. Cet organisme intercommunal, créé en 1992, agit dans les domaines du développement économique, de l'aménagement de l'espace communautaire, du logement, des déchets et du développement sportif. Plusieurs compétences optionnelles et facultatives viennent s'ajouter à ce noyau principal. Le territoire intercommunal représente 14 344 habitants en 2009 (INSEE). **Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est établi à l'échelle de l'intercommunalité.** Ce dernier a succédé à un Schéma Directeur, précédemment élaboré au cours des années 90. Les dispositions du SCOT s'imposent au PLU dans un rapport de compatibilité depuis 2011.

La Communauté de Communes de la Pointe du Médoc appartient au Pays du Médoc qui regroupe plus de 50 communes et à l'échelle duquel **un projet de Parc Naturel Régional** est actuellement à l'étude. Une démarche de labellisation est en cours. Un avant-projet de charte constitutive du PNR a été adopté en 2015.



2.2 LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

2.2.1 Géologie et pédologie

- Une assise géologique caractéristique des « terrasses » médoquines

Le territoire communal est établi sur une assise géologique essentiellement de nature sédimentaire, composée de trois formations géologiques. Ces grandes formations correspondent aux terrasses du nord-Médoc, constituées au cours du tertiaire. La formation la plus importante recouvre les trois quarts du territoire, du sud à sa partie centrale, et se compose de sables et limons sur sables grossiers (« formation de Dédé », Riss), correspondant à l'Holocène et au Würm. La partie nord du territoire, correspondant aux palus médocains, est constituée d'alluvions dites « argiles des mattes ». Ces formations découlent des phases successives de transgression marine et de comblement sédimentaire.

Entre ces deux formations principales, on retrouve des recouvrements de graviers et de sables grossiers argileux. Très ponctuellement, on localise une formation de calcaires sableux à anomies et orbitolines correspondant à l'Eocène supérieur, ainsi qu'une formation de l'Oligocène calcaire, constituée de calcaires à polypiers, algues et débris d'astéries, calcarénites et calcirudites (source : BRGM, carte géologique imprimée 1-50 000^{ème}, feuille de Saint-Vivien-de-Médoc).

- Une pédologie influençant la nature de l'occupation des sols et les paysages

Sur le plan pédologique, la commune se caractérise par une succession de trois principaux types de sols. La partie supérieure nord et nord-est de la commune est ainsi couverte par des sols hydromorphes typiques des marais littoraux. Ce sont des sols dits « de palus », constitués d'argiles fluvio-marines, riches sur le plan nutritif.

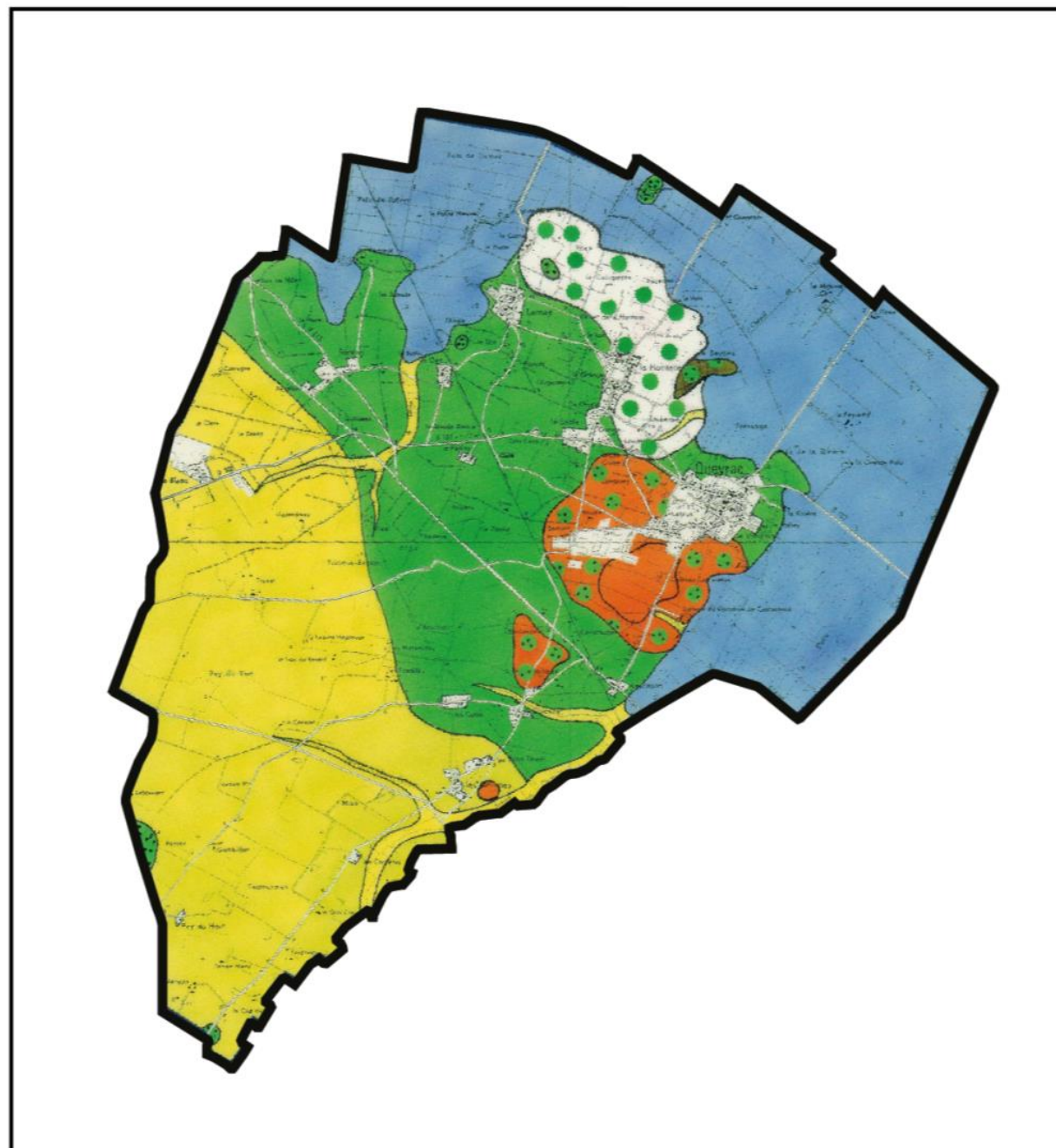
La partie centrale du territoire est occupée par des sables colluvionnés. On localise également de manière ponctuelle des sols de graves, dans la partie centrale du territoire (autour du bourg), particulièrement propices au développement de la viticulture. Les sols de graves décrivent des terrains composés de graviers d'alluvions fluviales anciennes, doté d'une faible rétention en eau. La partie sud de la commune, recouverte par de nombreux boisements de pin maritime, est caractérisé par des sols lessivés acides et hydromorphes de type « podzol humide », également dénommés « sables noirs » forestiers (source : J. Willbert, « Relance agronomique aquitaine », CRAA INRA, 1987).

Localement, les différents modes d'occupation du sol et de valorisation agricole et forestière sont particulièrement liés à la nature du substrat. Les sols podzoliques très caractéristiques des Landes de Gascogne et de l'intérieur de la pointe médoquine ont ainsi été valorisés par la culture du pin maritime dès le XIX^{ème} siècle, alors que les sols de graves ont autorisé la culture de la vigne. Les sols alluviaux hydromorphes des palus médocains ont quant-à-eux été dévolus à l'élevage, fondant ainsi un autre type de paysage (source : Atlas des paysages de Gironde, Conseil Général de Gironde).

La connaissance des données géologiques et pédologiques s'avère importante pour la prise en compte de certaines problématiques d'aménagement. Plus encore, la géologie du territoire permet de mieux comprendre son fonctionnement naturel, ses mécanismes hydrauliques et hydrogéologiques, ainsi que ses caractéristiques écologiques et paysagères.

La lithologie

Commune de Queyrac



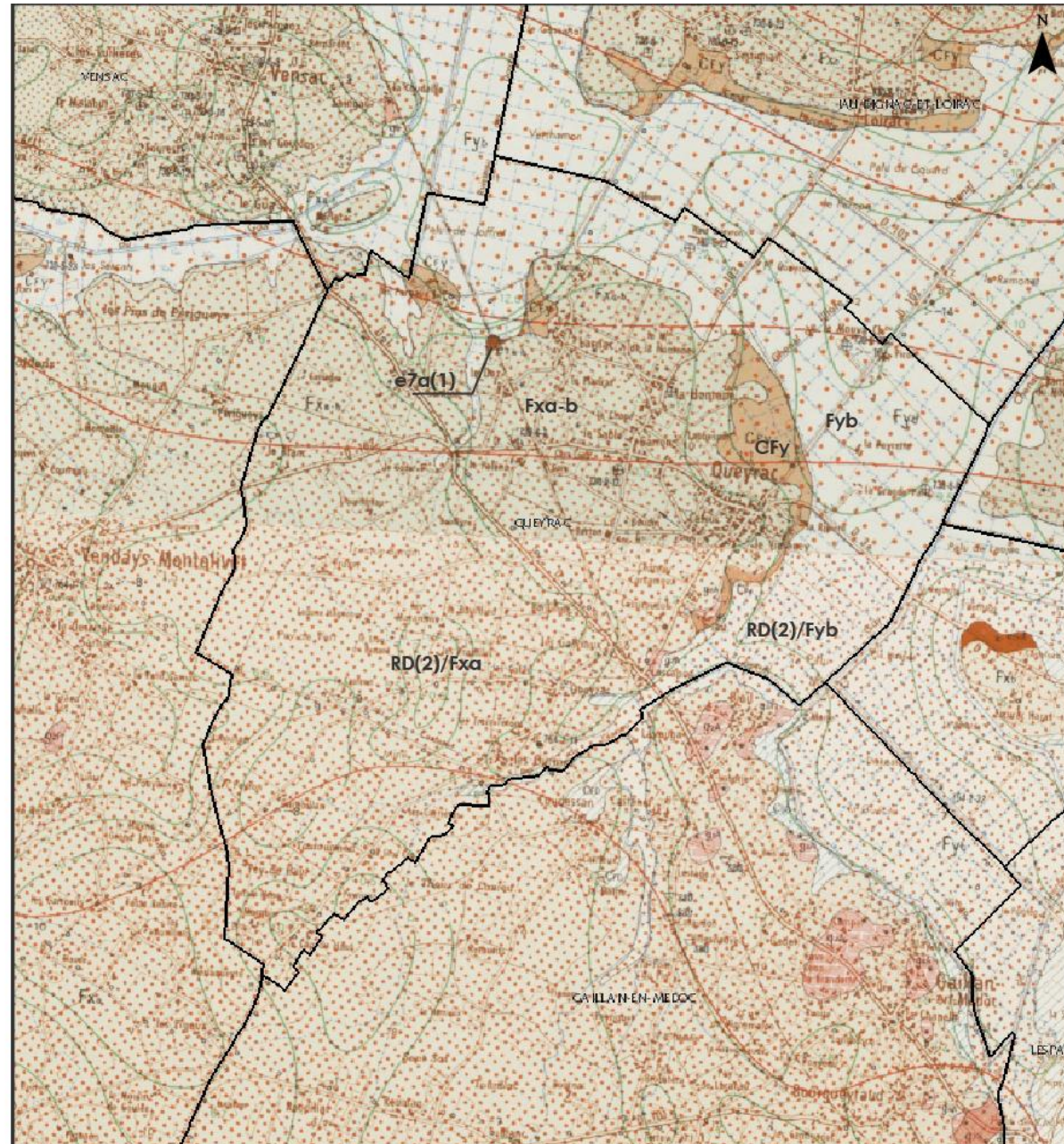
Source : APIETA, Syndicat viticole Médoc
et Haut-Médoc



La géologie

Commune de Queyrac

- RD(2)/Fxa, Fxa-b** Holocène à Würm (résidus ou placages éoliens de sables et limons sur « Formation de Dépé », sables grossiers)
- RD(2)/Fyb, Fyb** Holocène à Würm (résidus ou placages éoliens de sables et limons sur formations fluviatiles et marines, de type argiles des mattes)
- CFy** Gravier et sables grossiers argileux
- e7a(1)** Calcaires sableux à Anomies et orbitolines, Eocène supérieur



Source : IGN, BD TOPO



2.2.2 Topographie

Le territoire communal se caractérise par **un relief adouci**. La topographie s'oriente sur un plan déclinant sud-ouest, nord-est, sur une amplitude de 2 à 12 mètres NGF, pour une altitude moyenne de 10 mètres NGF.

Le territoire se divise globalement en deux unités topographiques bien distinctes. On retrouve au nord l'ensemble des palus médocains de l'estuaire de la Gironde, se caractérisant par un relief plan, proche du niveau de la mer. L'altitude y est en moyenne de 2 mètres NGF. Cette vaste zone humide est dédiée essentiellement à l'élevage. La platitude des paysages est un trait marquant de ces marais nord-médocains. Ce relief très proche du niveau de la mer souligne également le risque important de submersion marine, menaçant particulièrement cette frange nord des palus médocains.

Au sud, se distingue une seconde unité topographique correspondant aux premières élévations de la terrasse alluviale, également dénommée « plateau des Landes girondines », située à une altitude de 10 à 12 mètres NGF. La transition entre les palus (zone basse) et cette terrasse alluviale est peu perceptible. Celle-ci est essentiellement recouverte des boisements de pin maritime du massif médocain, et de terres agricoles en grande partie occupées par la vigne. Le centre-bourg de Queyrac est établi sur un léger promontoire, constituant le point culminant de la commune (12 mètres NGF).

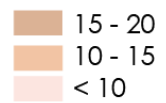
Au nord-ouest et au sud-est, la terrasse alluviale est entaillée par un réseau hydrographique composé de petits cours d'eau (ruisseaux du Casteret et du Clariou au sud-est) et de chenaux (chenal du Gua, à l'ouest).

La topographie est un élément majeur de description des paysages, localement marqués par les palus médocains. C'est également un élément crucial à prendre en compte dans la gestion de l'eau (écoulement pluviaux, assainissement des eaux usées).

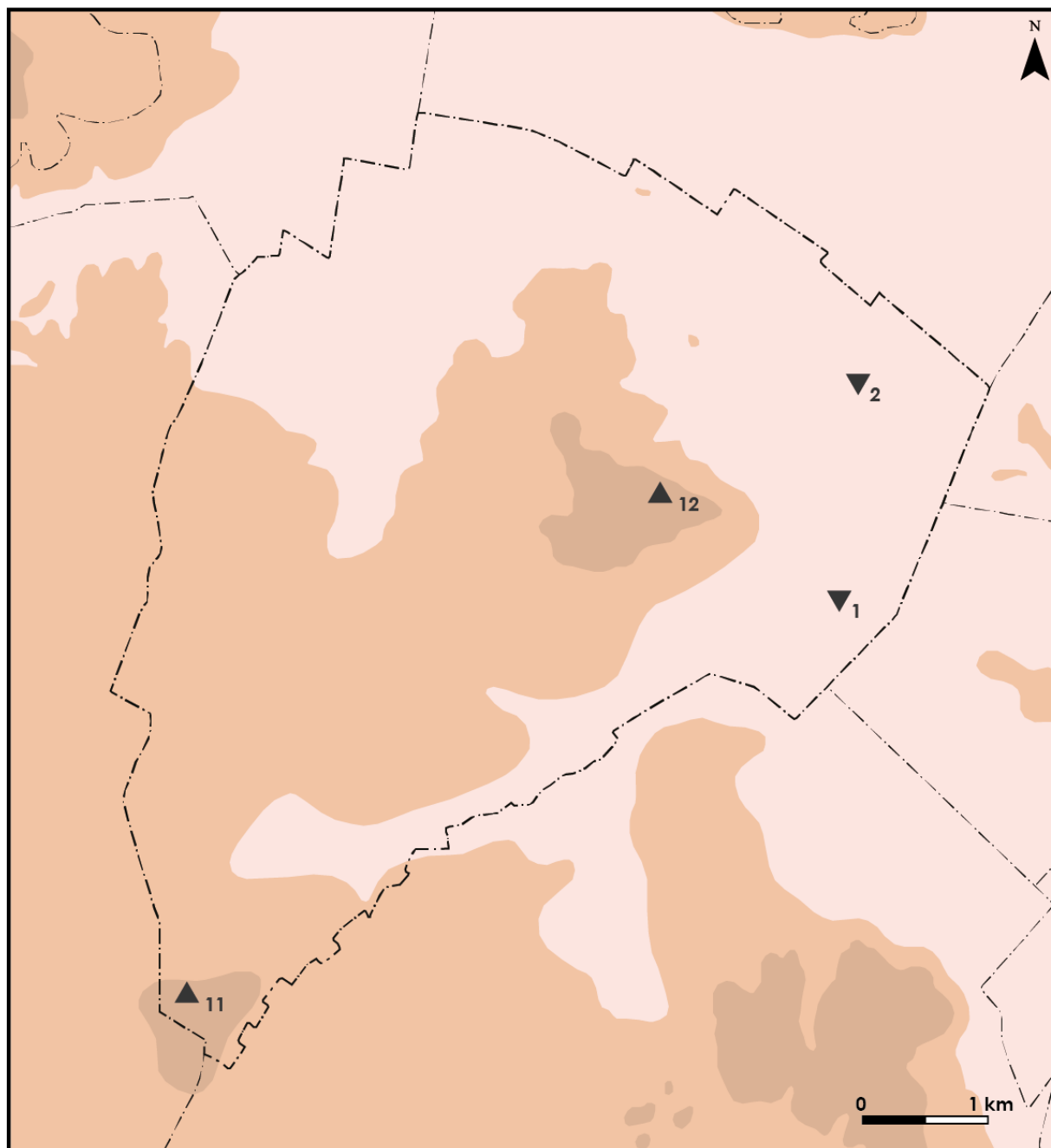
La topographie

Commune de Queyrac

Altitudes (mètres NGF)



Source : IGN, BD TOPO



2.2.3 Hydrologie

La commune de **Queyrac** se localise au sein du bassin versant de l'estuaire de la Gironde, accueillant les eaux de la Garonne. Le territoire est drainé par un réseau hydrographique dense, notamment au sein de la zone humide des palus médocains recouvrant la partie nord du territoire. Ceux-ci communiquent directement avec l'estuaire, dont la rive droite se situe sur la commune voisine de Jau-Dignac-et-Loirac, au nord de Queyrac.

2.2.3.1 Caractéristiques principales du réseau hydrographique

Les palus médocains sont drainés par cinq cours d'eau principaux. Le Petit chenal de Guy constitue l'un de ces cinq cours d'eau et forme l'ossature principale de ce réseau hydrographique. D'une longueur de 15 kilomètres, il s'écoule à l'est du territoire, constitue l'une des limites administratives de la commune, et se jette dans l'estuaire au Port de la Goulée. A relever également, le chenal de Richard, également dénommé le chenal de l'Illote, drainant les palus sur 7 kilomètres, ainsi que le ruisseau des Douze Pieds, de 4 kilomètres, et le ruisseau du Jancla de 3 kilomètres. A noter, au nord-ouest du territoire s'écoule également le chenal du Gua, hors des limites communales. Il s'agit d'un émissaire important au sein du réseau hydrographique des palus médocains.

Historiquement, **le réseau hydrographique de la zone humide estuarienne a été fortement modelé par l'action humaine**, pour des besoins essentiellement agricoles. Longtemps marécageux, les abords de l'estuaire ont été progressivement colonisés par l'Homme pour être annexés à la pointe continentale du Médoc, par l'effet de grands travaux de drainage, du XVII^{ème} au XIX^{ème} siècle. Les techniques apportées par l'ingénierie hollandaise ont notamment donné lieu à la formation de deux grandes entités hydrauliques :

- **Les « palus »**, appelés également « marais mouillé », sont originellement dévolus à l'élevage et évoluent au rythme des crues hivernales. Ils sont situés en amont de la zone estuarienne et captent les eaux venues de la terrasse alluviale et du plateau des landes girondines. La frange nord du territoire de Queyrac est occupée par ce type de marais.
- **Les « mattes »**, désignant le « marais desséché », sont quant à elles situées au contact des eaux de l'estuaire, et protégées des incursions marines par des digues. Ce sont des polders endigués. De grands canaux évacuateurs, liés à un canal de ceinture, restituent les eaux des palus situés en amont. Cette seconde catégorie de marais se situe en aval de Queyrac, sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac.

Bien que retenues par des digues, les eaux marines de l'estuaire maintiennent une certaine contrainte en rythmant la cadence de l'écoulement des eaux issues de l'intérieur des terres, et submergeant épisodiquement les terres les plus basses. Ces submersions pourraient être de plus en plus fréquentes dans un avenir proche, compte-tenu du réchauffement climatique, et souligne la nécessaire prise en compte du risque de submersion marine par le PLU. Un Plan de Prévention du Risque d'Inondation « Estuaire de la Gironde et Pointe du Médoc » a été approuvé en 2002.

Les relèvements de la terrasse alluviale sont également drainés par plusieurs cours d'eau. On relève deux principaux sous-bassins versants, dont le premier est drainé par le ruisseau du Lapiey, d'une longueur de 4 kilomètres, jetant ses eaux dans le réseau hydrographique des palus. Le second sous-bassin versant, en partie sud-est, est drainé par le ruisseau du Clarieu constituant la limite sud-est de la commune et accueillant les eaux du ruisseau du Casteret. Le Clarieu se prolonge à l'intérieur des palus par le biais du Petit chenal de Guy.

Au-delà, la forêt de pins maritimes est drainée par de nombreux fossés localement dénommés « crastes », qui furent aménagés durant le XIX^{ème} siècle de concert avec les massifs forestier du Médoc et des Landes de Gascogne. Ce réseau de crastes témoigne de la forte hydromorphie des sols accueillant le massif forestier, de type podzol humide.

2.2.3.2 La prise en compte de l'objectif de « bon état » des eaux par le PLU

Le réseau hydrographique des palus médocains entre dans le cadre du périmètre de mise en œuvre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) dit « Estuaire de la Gironde et milieux associés », en cours d'élaboration. Ce document est inclus dans le périmètre d'action du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne, adopté en 2015. **Les orientations et dispositions réglementaires de ces documents-cadre sont à intégrer à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**, et notamment le SDAGE actuellement en application.

En application de la directive communautaire 2000/60/CE dite « Directive Cadre sur l'Eau » (DCE), le SDAGE Adour-Garonne désigne l'estuaire de la Gironde comme « masse d'eau » (n° FRFT04), vis-à-vis de laquelle est attribué un objectif de « bon état ». Le PLU est tenu de contribuer à l'atteinte de cet objectif, dressé à l'échéance 2027. De même, le Petit chenal de Guy est également désigné comme « masse d'eau » au sens du SDAGE, dont l'objectif de « bon état » est fixé à 2021.

Pour précision, l'expression « masse d'eau » désigne une portion de cours d'eau, canal, aquifère, plan d'eau ou zone côtière présentant une homogénéité. Il s'agit d'un découpage élémentaire des milieux aquatiques destinés à être l'unité d'évaluation de la directive 2000/60/CE dite « directive cadre sur l'eau » (DCE), servant de base à la définition de la notion de « bon état ». Celui-ci est caractérisé par les critères chimique et écologique pour les eaux de surface. Pour les masses d'eau considérées comme fortement modifiées, ne pouvant atteindre le « bon état » écologique du fait d'altérations physiques ou hydrologiques considérées comme irréversibles sur les plans techniques et économique, un objectif de « bon potentiel écologique » est alors défini. Pour les eaux souterraines, le « bon état » repose sur les critères quantitatif et chimique.

Masse d'eau de transition FRFT04 – Gironde centrale	
Etat Ecologique (confiance ++)	
Etat chimique	Mauvais
- Contaminants	Mauvais
- Métaux lourds	Très bon
- Pesticides	Très bon
- Polluants industriels	Mauvais
- Autres	Très bon
Etat Hydromorphologique	Inférieur au bon état
Etat biologique	Médiocre
- Poissons	Médiocre
Etat physico-chimique	Bon
- Oxygène	Très bon
- Nutriments	Bon
Objectif état global	
Bon état 2027	

Source : IFREMER

Note : les indicateurs « non-pertinents » et « non-définis » ont été exclus du tableau.

La conduite du « bon état » écologique et chimique des eaux de surface relève de nombreuses problématiques croisées, de la gestion des eaux usées et pluviales à la protection des cours d'eau à valeur de corridor écologique.

D'un point de vue de la qualité des eaux et du milieu naturel, les données de mesure du SDAGE Adour-Garonne révèlent les fortes pressions affectant les eaux de l'estuaire de la Gironde. L'état chimique des eaux est qualifié de mauvais au vu du bilan provisoire dressé sur la base du programme de surveillance de la Directive Cadre sur l'Eau.

De même, l'état biologique des eaux de l'estuaire est qualifié de « médiocre », tandis que l'état hydromorphologique de l'estuaire s'avère insatisfaisant. Seul l'état physico-chimique (sur la base des paramètres « oxygène dissous » et « nutriments ») est qualifié de bon.

Au vu de ces paramètres ponctuellement satisfaisants, le « bon état » global de l'estuaire, est fixé à 2027. Ce report de l'échéance, initialement définie pour 2015 par la Directive Cadre sur l'Eau, est justifié par l'existence de contraintes techniques et de conditions naturelles particulières. Les principales pressions soulignées sont d'ordre industriel et urbain (artificialisation du trait de côte, rejets de polluants...). De même, les pressions sur le milieu naturel sont

également considérées comme fortes (exploitation des ressources halieutiques, activités d'extraction de granulats...)






Etat initial de la ressource	Perspectives d'évolution	Pressions potentielles
Mauvais (bon état 2027)	Moyennes	Moyennes à fortes

Source : AE Adour-Garonne (2006-2007)

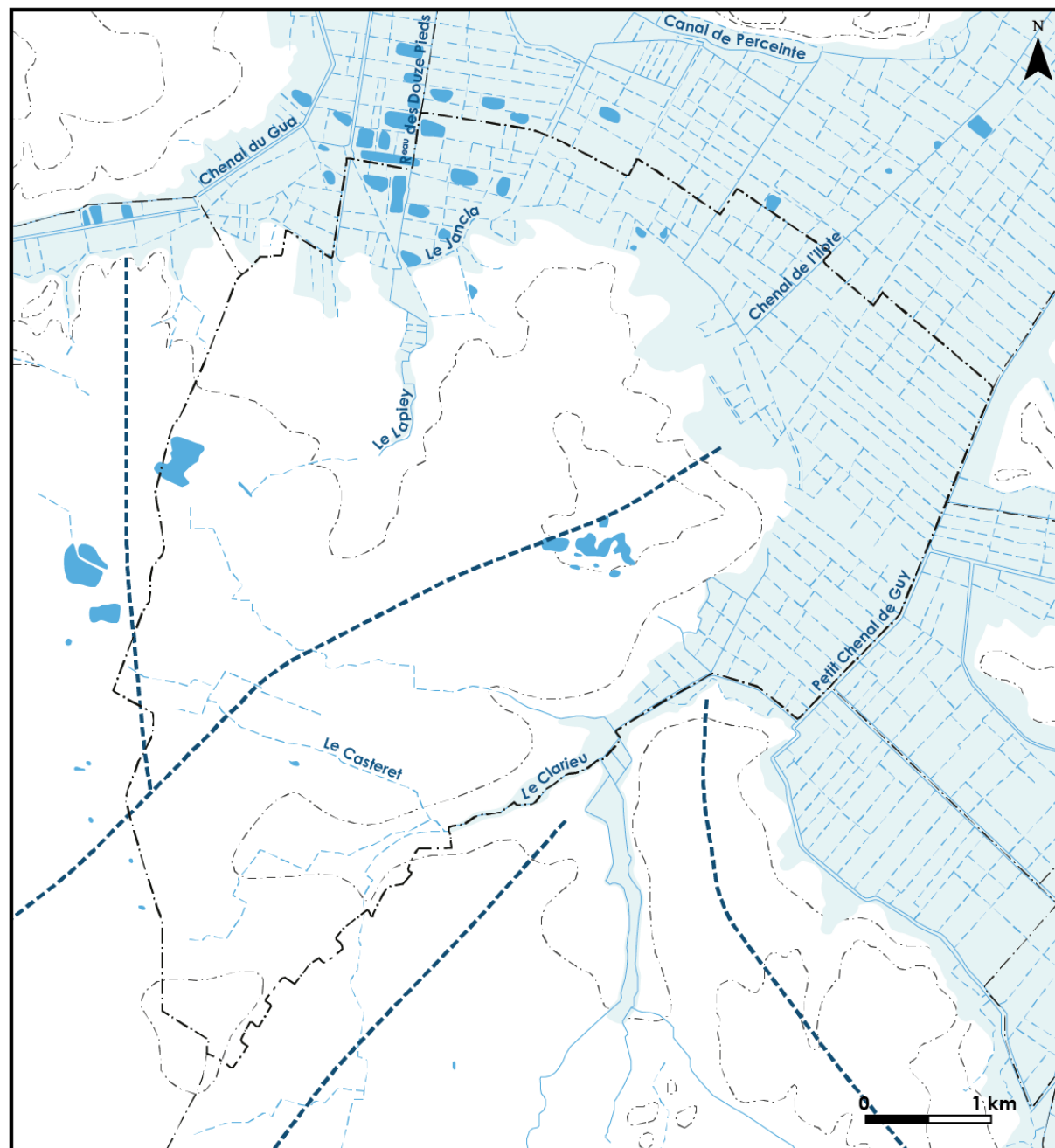
Les pressions exercées sur les eaux du Né, notamment au regard des pollutions agricoles diffuses, soulignent un enjeu majeur pour le PLU. Ce dernier doit veiller à ne pas compromettre l'atteinte du « bon état » global du cours d'eau et ne doit pas concourir à l'aggravation de ces pressions constatées.

Sources : IGN, SIE Adour-Garonne

Le réseau hydrographique Commune de Queyrac

-  Réseau hydrographique
-  Etangs, lacs
-  Zones humides (délimitées par photo-interprétation)
-  Courbes topographiques
-  Limites des bassins versants

Source : IGN, BD TOPO, BD ORTHO



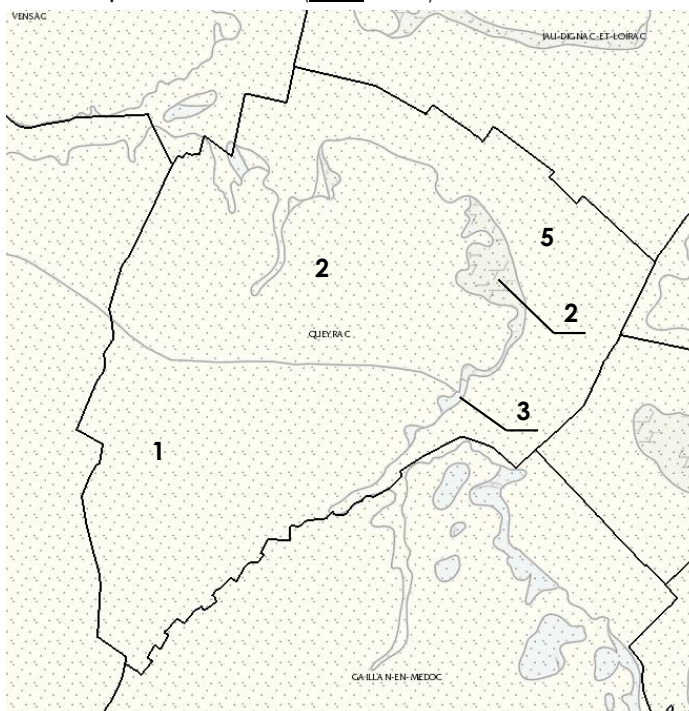
2.2.4 Hydrogéologie

L'hydrogéologie se rapporte à l'étude des aquifères, désignant des formations géologiques suffisamment poreuses ou fissurées pour contenir de l'eau, pouvant être exploitable à des fins agricoles et pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP). Plusieurs types d'aquifères peuvent être distingués en fonction de la nature géologique des sols. Il convient également de distinguer les aquifères libres et les aquifères captifs, ces derniers étant caractérisés par la présence d'une couche de sol imperméable confinant l'eau, et se révélant généralement plus profonds. Les aquifères libres intéresseront particulièrement le PLU, car les activités et aménagements humains de surface sont susceptibles d'interagir avec eux. Il convient notamment d'anticiper d'éventuelles incidences du projet de PLU sur la ressource en eau souterraine.

Selon le référentiel BD LISA, le territoire se localise sur les cinq aquifères dits « **sables et graviers d'Onesse et de Belin du Plio-Quaternaire (1)** », « **hautes terrasses (sables, graviers et galets) quaternaires du bassin Adour Garonne (2)** », « **calcaires à astéries, faluns et grès de l'Oligocène à l'ouest de la Garonne (3)** », « **calcaires et marnes de l'Eocène supérieur de Saint-Estèphe, Saint-Yzans et Bégadan (4)** » et « **alluvions Flandriennes argileuses de la Gironde (5)** ».

Il convient de préciser que les pressions constatées sur les ressources en eau souterraines engendrent le classement du territoire en Zone de Répartition des Eaux. Toutefois, la commune n'est pas concernée par les classements en Zone Sensible à l'Eutrophisation et en Zone Vulnérable.

Carte des aquifères selon la BD LISA (source : BRGM)



Le « bon état » des d'eau souterraines ne constitue pas une préoccupation directe des documents d'urbanisme. Il convient cependant de rappeler l'enjeu de leur protection au regard des usages lui leur sont liées (agriculture, alimentation en eau potable...).

2.2.5 Eléments de climatologie

Queyrac se situe au sein du département de la Gironde, où le climat est de type océanique. Les hivers s'avèrent doux et les étés plutôt chauds. La configuration du Médoc en presqu'île, bordé par l'océan Atlantique et par l'estuaire de la Gironde, lui donne un climat à la fois humide et ensoleillé. En moyenne annuelle, la pluviométrie varie de 700 à 1 000 millimètres d'ouest en est. L'intérieur forestier, du nord du Médoc jusqu'aux Landes de Gascogne, connaît la pluviométrie la plus abondante avec en moyenne 1000 millimètres annuels. Avec une moyenne mensuelle voisine de 50 millimètres, le mois de juillet est le plus sec.

Les températures moyennes varient entre 5 et 7°C en janvier et entre 19 et 21°C en juillet-août. Les températures maximales atteignent ou dépassent 30°C quinze à vingt journées par an à Mérignac, une dizaine de jours au bord de l'eau et jusqu'à 25 à 30 jours en forêt. Toute la zone couverte par la forêt est marquée par des amplitudes ther-

miques quotidiennes plus marquées. La zone forestière connaît donc un nombre de jours avec gel, et forte chaleur (au-moins 30°C) plus élevés que dans le reste du département.

Les gelées se manifestent en moyenne trente jours chaque année, une douzaine de jours sur la côte, et peuvent dépasser cinquante jours en zone forestière. Les vents océaniques, soufflant du nord-ouest au sud-ouest, sont généralement marqués.

Queyrac s'inscrit dans le contexte du changement climatique, et a connu des épisodes climatiques marquants tel que la tempête du 27 décembre 1999, la canicule de l'été 2003 ainsi qu'une sécheresse estivale importante en 2005. Plus récemment, les épisodes climatiques du 23 janvier 2009 et du 1^{er} mars 2010 rappellent que la pointe du Médoc est soumise à des aléas climatiques de plus en plus fréquents et intenses, soulevant un enjeu majeur quant à la protection des biens et des personnes.

Sources : Météo France, données 1971-2007

2.3 LE MILIEU NATUREL

Le territoire résulte de l'interaction de facteurs divers, de nature abiotique (climat, géologie, hydrographie...), abiotique (lié à l'action des êtres vivants) interagissant avec les activités humaines. Le territoire se caractérise ainsi par la juxtaposition d'éléments naturels et humains, façonnant des milieux plus ou moins artificialisés, associés à différentes valeurs d'un point de vue écologique. Les activités humaines engendrent une influence majeure sur ces milieux, de nature plus ou moins positive, créant parfois des interdépendances fortes, et suscitant des enjeux majeurs au regard du développement du territoire.

Queyrac est marquée par une occupation des sols essentiellement dominée par un grand massif forestier au sud, couvrant près de 40 % de l'espace communal, et par une vaste frange de marais au nord, constituant un vaste espace agricole dédié à l'élevage et à la production de fourrage.

Les palus nord-médocaines associées à l'estuaire de la Gironde constituent un patrimoine écologique de forte valeur pour le territoire, reconnu par le Site d'Intérêt Communautaire n° FR7200680 « Marais du Bas-Médoc » et la Zone de Protection Spéciale n° FR210065 « Marais du Nord-Médoc », ainsi que plusieurs Zones d'Inventaire Ecologique, Faunistique et Floristique.

Répartition des grande
d'occupation du
(source : Corine Land Cc



La partie centrale du territoire accueille une occupation des sols plus complexe, formée par l'urbanisation, le vignoble, quelques zones de cultures et les premiers îlots forestiers annonçant le massif médocain situé au sud. L'urbanisation présente un caractère dispersé, malgré sa concentration au sein d'un centre-bourg bien identifiable.

Ces différentes formes d'occupation du sol et leurs habitats naturels associés (prairies, habitats forestiers, milieu cultivé, milieux aquatiques, zones urbanisées...) revêtent une valeur écologique variable, qu'il convient de bien expliciter au sein du PLU. En effet, les décisions d'aménagement sous-tendues par le document d'urbanisme **doivent s'inscrire en cohérence avec les objectifs de respect et de valorisation du patrimoine naturel**, ces derniers étant sollicités par le législateur à travers différents textes légaux (mise en œuvre du réseau européen Natura 2000, instauration de la « Trame Verte et Bleue » régionale...). Une importance sera également donnée aux milieux échappant à toute forme de protection réglementaire. **Il s'agit de la biodiversité « ordinaire »** contribuant à agrémenter le cadre de vie de l'espace urbain, ainsi que les paysages agricoles et forestiers. **Le PLU aura notamment pour mission de mettre en œuvre la « Trame Verte et Bleue » sur le territoire communal.**

La géographie des milieux naturels et anthropisés

Commune de Queyrac

Au sein des limites communales

Milieux à dominante naturelle

- Boisements de feuillus (dominante chênaies aquitano-légériennes sur sols acides)
- Boisements mixtes à *Pinus pinaster* et *Quercus robur*
- Prairies naturelles (dominante prairies mésophiles, prairies méso-hygrophiles)
- Haies de *Fraxinus excelsior* ou Tamarix
- Secteurs à plans d'eau, roselières, cariçaies et prairies méso-hygrophiles
- Réseau hydrographique

Milieux à dominante anthropisée

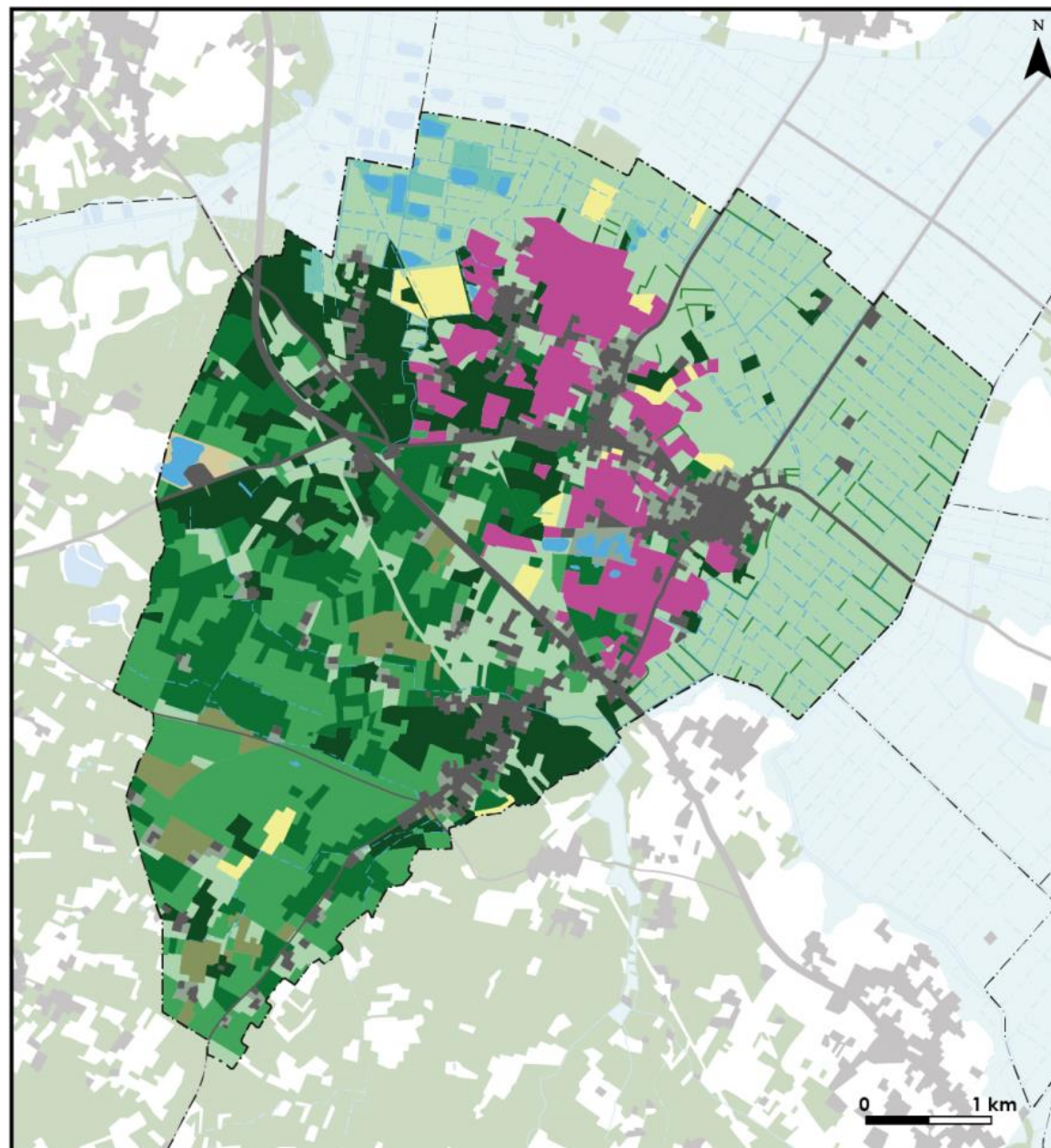
- Forêt cultivée à *Pinus pinaster*
- Secteurs récemment défrichés, avec recolonisation ponctuelle de végétation spontanée
- Terres cultivées (céréales, autres)
- Vignoble
- Gravières, carrières
- Espaces urbanisés
- Jardins et parcs privés ou publics, espaces aménagés aux abords des constructions

Au-delà des limites communales

- Boisements indifférenciés
- Zone humide des paluds nord-médocains
- Espaces urbanisés

Note : les boisements sont susceptible d'englober des habitats pré-forestiers ponctuels de type lande, qui n'ont pas été délimités compte-tenu de l'échelle cartographique utilisée.

Source : IGN, BD TOPO, BD ORTHO



Commentaire de la cartographie précédente

La carte des différents milieux naturels et aménagés, présentée en page précédente, a été établie sur la base d'une reconnaissance par photographie aérienne (méthode dite de « photo-interprétation »). L'observation de photographies aériennes d'hiver a permis d'établir une distinction majeure entre les boisements de feuillus et les boisements de Pin maritime, ces derniers suscitant un intérêt écologique limité par rapport aux premiers. De même, se distinguent clairement les secteurs dévolus à la viticulture et aux cultures céréalières. Il convient de préciser que des secteurs de jardins et parcs privés, attenants à l'espace urbanisé, ont été délimités dès lors que ceux-ci occupent une surface significative. Ces secteurs sont en effet propices au développement d'une biodiversité « ordinaire » qu'il convient de ne pas négliger dans l'étude.

Compte-tenu de l'échelle cartographique employée, le degré de précision est limité. Certains habitats naturels ont ainsi été regroupés en grands types, tel que les boisements de feuillus et les prairies naturelles où l'on ne peut clairement distinguer clairement des sous-types depuis une vue aérienne. De même, les habitats pré-forestiers de type landes, suscitant un intérêt écologique, n'ont pas été délimités précisément et ont été intégrés aux différents milieux forestiers (feuillus, pinède, boisements mixtes). Toutefois, des observations de terrain et des documents externes au PLU (DOCOB Natura 2000) ont permis de préciser différents sous-types d'habitat, dont les caractéristiques seront décrites dans les pages suivantes.

Compte-tenu des contraintes liées à l'étude du PLU, la cartographie est volontairement imprécise au-delà des limites communales et se limite aux boisements et à la zone humide des palus médocains. Ces données complémentaires permettront cependant d'analyser plus objectivement les grandes caractéristiques de la « Trame Verte et Bleue » locale, exigeant un rapport d'échelle adapté aux enjeux suscités par les déplacements de la faune et de la flore.

2.3.1 La « nature patrimoniale »

Il convient de qualifier comme « nature patrimoniale » l'ensemble des milieux naturels présentant un caractère écologique majeur, au regard de la spécificité et diversité des habitats et des espèces en présence. Le caractère patrimonial de ces milieux atteste également de leur rareté, soulignant l'enjeu de leur préservation, se traduisant par la présence de zonages de protection aux effets différents et variables. Ainsi, la notion d'intérêt écologique majeur traduit la richesse d'un territoire qui se caractérise schématiquement :

- Soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés, dont la rareté justifie généralement des protections réglementaires spécifiques ;
- Soit par la présence d'habitats considérés comme d'intérêt écologique pour leur rareté, leur spécificité ou leur diversité faunistique et floristique ;
- Soit par la fonctionnalité qu'il montre dans le cadre du fonctionnement écologique du territoire, relevant de la « Trame Verte et Bleue ».

La « nature patrimoniale » fait régulièrement l'objet d'une diversité de protections, matérialisés par des zonages aux différents effets juridiques et développés au fil du temps par le législateur, au niveau national et communautaire.

2.3.1.1 Etat des lieux des protections réglementaires et leur portée juridique

▪ Les zonages d'inventaire écologique

Les deux principaux types de zonages d'inventaire sur le territoire français sont les Zones Naturelles d'Inventaire Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et les Zones d'Importance pour la Protection des Oiseaux (ZICO). Ces outils ne disposent pas d'une véritable portée réglementaire, et portent sur la connaissance du patrimoine naturel. Ils sont établis à partir de la collecte d'un ensemble de données de terrain réalisée par des comités scientifiques indépendants, notamment composés d'Associations de Protection de la Nature et de l'Environnement. **Queyrac** est couverte par plusieurs ZNIEFF et ZICO :

- **La ZNIEFF de type I n° 720020044 dite « Marais humides du Bas-Médoc »**, d'une superficie de 1 116 hectares ;
- La ZNIEFF de type II dite « Marais du Bas-Médoc » d'une superficie de 11 260 hectares ;
- La ZICO n° ZO 0000625 dite « Marais du Nord-Médoc, dont marais du Conseiller », d'une superficie de 22 066 hectares.

Pour précision, les Zones Naturelles d'Inventaire Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) reposent sur un double régime d'inventaire révélant des enjeux écologiques majeurs sur le territoire :

- **La ZNIEFF de type 1, délimitant des ensembles naturels circonscrits à une échelle de précision importante**, de l'ordre du 1/25 000^{ème} ; celles-ci visent des habitats ou espèces animales et végétales spécifiques, souvent protégées au niveau régional, national ou communautaire. Elles soulignent donc un enjeu particulièrement fort de préservation des biotopes en présence ;
- **La ZNIEFF de type 2, désignant des ensembles géographiques plus vastes**, correspondant à l'échelle du 1/100 000^{ème}, pouvant également inclure des ZNIEFF de type I. Elles désignent des ensembles naturels dont les équilibres généraux doivent être préservés, et peuvent inclure des secteurs bâtis. Ceux-ci ne sont pas pour autant voués à ne plus se développer, sous réserve du respect des équilibres écologiques des milieux identifiés.

Bien que ces zonages ne disposent pas d'une réelle portée réglementaire, les documents d'urbanisme ont obligation d'intégrer les ZNIEFF et les ZICO. Celles-ci doivent notamment être correctement inventoriées dans le cadre du rapport de présentation afin de soulever les enjeux écologiques du territoire, devant être par la suite intégrées au projet d'urbanisme de la commune. La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, dont sont issues les ZNIEFF, précise notamment que les documents d'urbanisme sont tenus de respecter les préoccupations d'environnement.

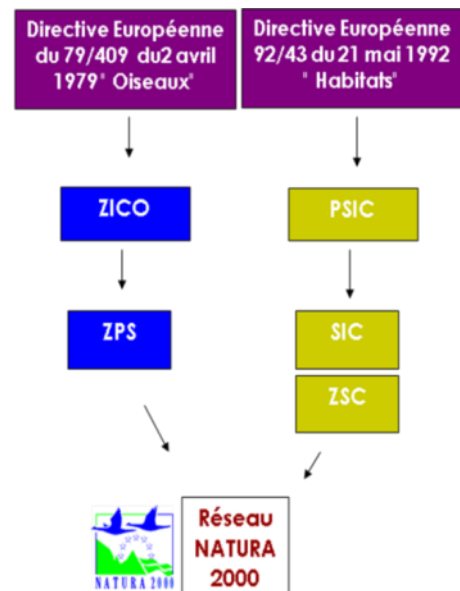
Les aménagements projetés par ces deniers ne doivent pas « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » aux espèces inventoriées. Les articles L121-1, L123-1 et R123-2 du Code de l'Urbanisme font mention de ces obligations liées à la prise en compte des enjeux environnementaux par les documents d'urbanisme. Les ZICO, déclinaison de la directive 79/409/CE dite « Oiseaux », profite également de cette portée réglementaire indirecte.

Ainsi, le juge administratif peut apprécier la bonne prise en compte des enjeux environnementaux par les documents d'urbanisme à travers leur prise en compte satisfaisante des ZNIEFF et ZICO. Le cas échéant, celui-ci peut sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation.

• Les zonages de protection et de gestion contractuelle

Le réseau Natura 2000 constitue l'outil privilégié de mise en œuvre de la politique européenne de préservation de la biodiversité, et couvre plus de 12 % du territoire national en sa partie terrestre. Ce dernier découle de la Directive 92/43/CEE dite « Habitats », concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvages. Celle-ci prévoit la mise en réseau des zones présentant un intérêt écologique majeur à l'échelle européenne.

Celui-ci comprend à la fois **des Zones de Protection Spéciale (ZPS)** issues de la Directive 79/409/CEE du Conseil, du 2 avril 1979, concernant la conservation des oiseaux sauvages (Directive « Oiseaux ») et **des Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** ainsi que des Sites d'Intérêt Communautaires (SIC) issues de la Directive « Habitats ». Les ZNIEFF et ZICO, outils d'inventorisation du patrimoine naturel, ont constitué des relais dans la désignation des zones Natura 2000, et se chevauchent aujourd'hui régulièrement avec ces dernières.



L'Etat français a fait le choix d'une gestion contractuelle dans la mise en œuvre du réseau Natura 2000, se refusant à établir des contraintes réglementaires. **Cette gestion contractuelle se traduit par l'élaboration concertée, site par site, des Documents d'Objectifs Natura 2000 (DOCOB)**, constituant un diagnostic environnemental assortis de mesures de gestion conditionnant notamment l'établissement de contrats Natura 2000 avec les exploitants agricoles. Les DOCOB sont pour partie réalisés sur le réseau Natura 2000 français.

Actuellement, il existe trois outils contractuels pour la mise en œuvre des actions de gestion conservatoire prévues dans le Document d'Objectifs Natura 2000 (DOCOB): les mesures agroenvironnementales territorialisées (pour les milieux de production agricole uniquement), les Contrats Natura 2000 (hors milieux de production agricole) et les Chartes Natura 2000 (tous milieux).

Queyrac est concernée par deux zonages de protection se rapportant au réseau Natura 2000 :

- **Le Site d'Intérêt Communautaire (directive « Habitats ») n° FR7200680 dit « Marais du Bas-Médoc »**, d'une superficie de 15 425 hectares ;
- **La Zone de Protection spéciale (directive « Oiseaux ») n° FR7210065 dite « Marais du Nord-Médoc »**, d'une superficie de 23 032 hectares.

Chacun des deux périmètres se voit attribuer **un Document d'Objectifs Natura 2000, opérationnel depuis 2012**. Les zonages au titre du réseau Natura 2000 **n'engagent pas de valeur réglementaire directe au regard de l'occupation des sols**, dont les conditions restent définies par le Plan Local d'Urbanisme.

Pour autant, plusieurs obligations incombent aux PLU s'appliquant sur des territoires couverts par des zonages Natura 2000, telle que la procédure d'évaluation environnementale. Ainsi, l'article 6.3 de la directive 92/43/CE dite « Habitats » stipule que « tout plan ou projet non lié ou nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000, mais susceptible de l'affecter de manière significative [...] fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site, eu égard aux objectifs de conservation de ce dernier ».

En conséquence, tout projet de programmes, travaux ou aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation, susceptible d'affecter de façon notable un site Natura 2000 désigné en droit français, doit faire



l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation, selon les articles L414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement.

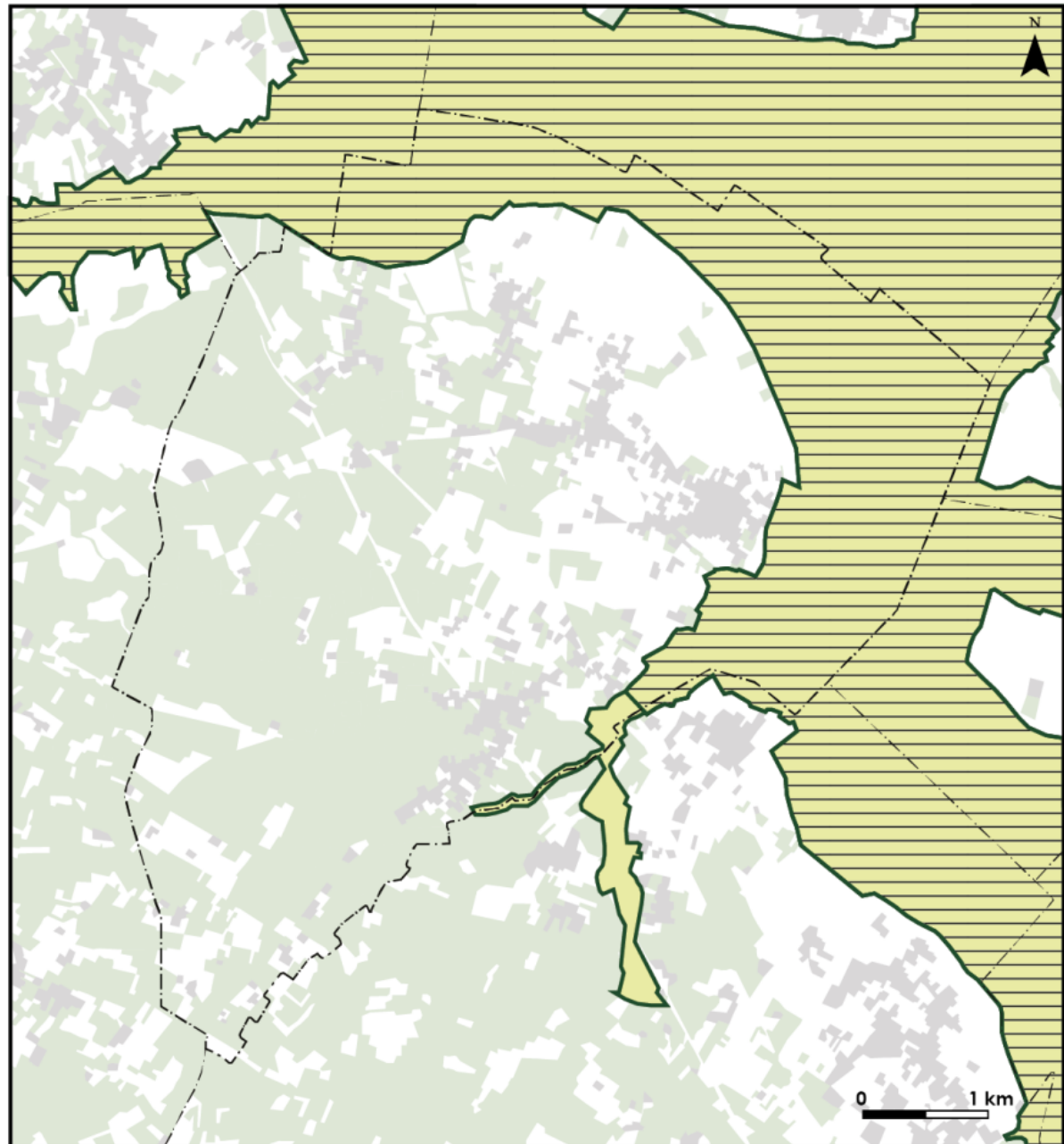
Par ailleurs, en vertu de l'application de la directive 2001/42/CE dite « Evaluation Stratégique des Incidences sur l'Environnement » relative à l'évaluation de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment transposée en droit français par l'ordonnance du 3 juin 2003 et le décret du 27 mai 2005, les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) doivent se soumettre à une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement avant leur approbation (articles L121-10 s et R121-14 du Code de l'Urbanisme). La présence d'une ou plusieurs zones Natura 2000 bordant ou incluant l'emprise du territoire de référence constitue l'un des critères déclenchant la procédure d'évaluation environnementale. **La présence du site Natura 2000 sur les palus estuariens a ainsi justifié l'intégration d'une évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme.**

La procédure d'évaluation environnementale a pour objectif de garantir l'intégration des enjeux de préservation de l'environnement associés aux zonages Natura 2000 au sein des documents d'urbanisme. Ceux-ci doivent ainsi traduire d'un point de vue réglementaire la protection des espaces concernés, notamment par le biais de zones naturelles (N). La présence d'une zone Natura 2000 n'empêche pas la désignation d'un secteur urbanisable par le PLU, à proximité ou sur l'emprise même de celle-ci.

Cependant, les choix du document d'urbanisme devront être particulièrement argumentés, justifiant de l'absence d'incidences sur l'environnement. De plus, la désignation d'une zone naturelle (N) par le PLU n'engage pas l'inconstructibilité totale de cette zone, pouvant accueillir des aménagements légers en vue de l'accueil du public, sous réserve de l'absence d'incidences sur l'environnement au titre des obligations relatives à l'évaluation environnementale.

Le réseau Natura 2000 Commune de Queyrac

-  Site d'Intérêt Communautaire « Marais du Bas-Médoc »
-  Zone de protection Spéciale « Marais du Nord-Médoc »



Source : CARMEN, DREAL Aquitaine



2.3.1.2 Les palus nord-médocains, une zone humide d'intérêt européen

Les palus nord-médocains appartiennent à un vaste complexe écologique associé à l'estuaire de la Gironde. La pointe Nord-Médoc constitue un site d'intérêt majeur sur le plan écologique, car se situant sur l'un des principaux axes migratoires utilisés par l'avifaune migratrice. Le site revêt également un intérêt majeur au regard de la diversité des habitats nés de la rencontre entre les terres de la pointe Nord-Médoc et les eaux salées de l'estuaire de la Gironde.

La géologie complexe du territoire, présentant une succession de trois grands types d'alluvions (tourbeuses, fluviales et fluvio-marines), induisant une succession de trois types de zones humides : marais arrière-dunaires, mattes (marais subaériens bordant l'estuaire de la Gironde) et palus (vastes complexes de prairies humides subhalophiles atlantiques). Ce complexe de zones humides imbriquées participe à la diversité des habitats, de la faune et de la flore, et induit ainsi la richesse patrimoniale du site.

▪ Une diversité d'habitats d'intérêt communautaire

Pour précision, un habitat est un ensemble original de caractéristiques stationnelles (géologie, pédologie, alimentation en eau, climat...) assorti d'une certaine végétation (phytocénose) et auxquels sont associées des espèces animales (zoocénose). L'habitat comprend donc un biotope (espace physique supportant la vie) et sa biocénose (ensemble des êtres vivant de ce biotope). La taille d'un habitat, pouvant être très variable, est définie par une association végétale formée d'un cortège de végétaux caractéristiques nommés bio-indicateurs. Plusieurs habitats juxtaposés peuvent être interdépendants ; on parle alors d'habitats associés ou d'éco-complexe. Ce terme est devenu d'emploi courant au travers de son introduction en droit communautaire par la directive 92/43/CE dite « Habitats », qui mentionne une diversité d'habitats à caractère patrimonial au sein de son annexe I. Ceux-ci justifient l'établissement de sites Natura 2000 (ZSC, ZPS...), au même titre que certaines espèces de fort intérêt écologique, dont l'inventaire est établi à l'annexe II. Les habitats et espèces prioritaires sont désignés comme particulièrement menacés de disparition sur le territoire européen.

Les habitats caractéristiques du site Natura 2000, au droit de la commune de Queyrac, sont étroitement associés aux caractéristiques physiques du territoire, et notamment au substrat constitué d'alluvions fluviales tourbeuses. Les sols eutrophes présentent un fort taux nutritif et hydrique. La topographie très plane et basse (2 à 3 mètres d'altitude) induit une influence des marnages de la Gironde sur ces palus estuariens.

De multiples chenaux, canaux, et fossés, dont le Petit chenal de Guy, drainent les palus et dirigent les eaux terrestres vers le milieu estuarien. Ces eaux sont régulées par de nombreux ouvrages assurant leur vidange à marée basse, et jouent un double-rôle de barrage aux eaux salées à marée haute. Ce complexe hydraulique est essentiellement d'origine humaine : les palus estuariens ont été constitués au travers de grands aménagements conduits au XVII^{ème} siècle avec l'appui technique et financier des Hollandais. Les palus assurent depuis cette époque un rôle de gestion des crues en hiver, tout en restituant en période printanière et estivale un vaste complexe de prairies dédiées à l'élevage.

Au droit de la commune, les principaux habitats caractéristiques du site Natura 2000 sont d'une part, la prairie humide eutrophe (code Corine 37.2), qualifiable de « prairie humide atlantique » (code Corine 37.21), la prairie mésophile (code Corine 38.1) ainsi que la prairie à fourrage des plaines (code Corine 38.2). Le degré d'hydromorphie des sols, et notamment la fréquence et l'intensité des crues hivernales, est le critère de différenciation principal de ces trois différents habitats. Il convient de préciser que les prairies mésophiles/mésophylophiles ne figurent pas à l'annexe I de la directive « Habitats » et ne sont donc pas des habitats déterminants pour le classement du site Natura 2000. Toutefois, leur richesse biologique permet de justifier leur intérêt patrimonial avéré.

Concernant leurs caractéristiques générales, les prairies sont des milieux ouverts essentiellement dominées par des plantes herbacées, exploitées sur le mode de la fauche annuelle et/ou du pâturage. La flore associée aux prairies eutrophes apprécie les sols riches en nutriments, et présente un potentiel de biomasse très important, à l'image des zones humides. De même, la diversité floristique est généralement importante.

Les prairies mésophiles de fauche sont des formations herbacées hautes dont la physionomie est assez homogène et la richesse floristique importante. Parmi les graminées, relevons l'Avoine élevée (*Arrhenatherum elatius*), la Gaudinie fragile (*Gaudinia fragilis*) et le Brome mou (*Bromus hordeaceus*). D'autres espèces sont également présentes, tel que la Marguerite commune (*Leucanthemum vulgare*), des œnanthes et des centaurées.

Les prairies mésophiles pâturées ont une physionomie basse et hétérogène, due à la présence de refus (touffes de joncs, chardons...) non consommés par les animaux d'élevage. Elles sont caractérisées par la présence de la Crételle (*Cynosurus cristatus*), du Ray-grass (*Lolium perenne*), et d'un tapis de plantes rampantes comme le Trèfle blanc (*Trifolium repens*), la Pâquerette (*Bellis perennis*).

La gestion de ces habitats par l'Homme est cruciale : l'action humaine influe considérablement sur l'évolution du couvert graminéen. On attribue généralement une plus forte diversité floristique et donc, un plus fort intérêt écologique aux prairies de fauche, compte-tenu d'une présence humaine limitée. Quant au pâturage, ce dernier peut être source de pression sur le milieu lorsqu'il est trop intensif (surpâturage, surpiétinement du bétail...). Il convient donc d'adapter les pratiques agricoles à la valeur écologique du milieu tout en encourageant leur maintien et leur préservation vis-à-vis du phénomène de déprise.

La distinction entre prairies de pâture et de fauche est souvent difficile en raison du traitement mixte des parcelles. De même, les prairies mésophiles peuvent facilement se confondre avec les prairies humides, du fait de la continuité qu'il existe entre ces habitats. Seule une analyse de la composition floristique permet de statuer sur la nature exacte de l'habitat. Cette analyse exhaustive n'a pas été menée sur la commune compte-tenu des contraintes techniques et temporelles associées à l'élaboration du PLU.



De nombreux linéaires d'eau parcourent les prairies humides et mésophiles, formant un quadrillage régulier issu des travaux d'aménagement et de drainage opérés à partir du XVII^{ème} siècle. Ces éléments du réseau hydrographique correspondent à des habitats aquatiques de type eaux calmes, d'une richesse écologique notable. A l'échelle de la commune, ces habitats sont relativement homogènes et accueillent une végétation riveraine de type hygrophile (Roseau commun, Baldingère...).



Des étangs situés au nord-ouest de la commune

Relevons également de nombreux étangs et mares au nord-ouest de la commune. Ces points d'eau sont entourés d'habitats ponctuels appartenant à la typologie des roselières et cariçaies. Les roselières correspondent à des ceintures végétales constituées de grands héliophytes, dominées par le Roseau commun (*Phragmites australis*) et la Baldingère (*Phalaris arundinacea*). De même, les cariçaies sont composées de grandes cypéracées (genre *Carex*, *Cyperus*), en association avec les roselières. Ces espèces floristiques forment généralement des groupes de végétaux caractéristiques, appelées touradons.

Enfin, on relève ponctuellement de petits îlots boisés appartenant essentiellement à la typologie des boisements humides rivulaires, généralement caractérisés par l'association de l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et du Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), voire du Chêne pédonculé (*Quercus robur*) et de l'Orme champêtre (*Ulmus minor*).



Prairie et plans dont les abords sont potentiellement colonisables par des roselières.

Ces boisements se situent de manière aléatoire au sein du complexe des prairies, et bordent ponctuellement les chenaux et canaux les plus importants, tel que le Petit chenal de Guy. On relève également des linéaires de haies, généralement composés du Frêne commun en association avec des essences arbustives (Aubépine, Prunellier...), ou du Tamaris. Ces haies jouent un rôle écologique majeur, et constituent des habitats pour la petite taupe et l'avitaune.

Au cœur des palus, les motifs boisés sont toutefois très ponctuels et ne couvrent que de petites surfaces. Ils sont toutefois assez denses autour du ruisseau du Clariou, intégré au site Natura 2000. Les ripisylves constituent des éléments structurants de la « Trame Verte et Bleue » locale, qu'il convient de préserver au titre de leur valeur écologique majeure.

- **Une faune diversifiée, d'intérêt patrimonial**

Parmi la faune susceptible de fréquenter le site Natura 2000, on relève la présence de plusieurs espèces d'intérêt communautaire au sens de la directive dite « Habitats » (annexe II). Nombre d'entre-elles sont susceptibles de fréquenter le territoire communal au vu de la nature des habitats en présence.

Les prairies mésophiles et humides, essentiellement exploités de manière extensive, présentent un intérêt patrimonial important. Elles sont notamment attractives pour la microfaune et la petite faune. Relevons des espèces emblématiques du côté des lépidoptères, tel que le **Cuivré-des-marais** (*Lycaena dispar*), l'Azuré de la Sanguisorbe (*Maculinea teleius*) et le Fadet-des-Laïches (*Coenonympha oedippus*). Ces espèces sont indicatrices de la diversité faunistique des prairies, très favorables à l'entomofaune. Les prairies et leurs éléments boisés (bosquets, haies...) peuvent constituer des terrains de chasse pour les chiroptères, qui utilisent ces habitats pour l'accomplissement de leur cycle de vie. Celles-ci sont toutefois moins attractives pour la grande faune.



Lycaena dispar

Parmi les mammifères emblématiques du site, relevons la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), le Vison d'Europe (*Mustela lutreola*), justifiant la valeur écologique du site, et sa reconnaissance comme patrimoine européen au sens de l'annexe II de la directive « Habitats ». Ces espèces justifient la fonctionnalité écologique majeure de certains habitats, tel que les boisements rivulaires et les éléments du réseau hydrographique (chenaux, fossés, mares et étangs...). Les boisements humides et marécageux constituent notamment des zones de refuge pour la faune aquatique.



Mustela lutreola

Les ripisylves particulièrement développées le long du ruisseau du Clariou, justifient la valeur de corridor écologique de ce dernier pour la faune aquatique. **Le Vison d'Europe** dispose d'une aire de répartition de plus en plus restreinte au sein du territoire européen. Il est seulement présent dans sept départements du sud-ouest de la France, dont la Gironde. Au sein du site Natura 2000 et plus particulièrement sur **Queyrac**, le bassin versant du Guy est très favorable à l'espèce, et souligne un enjeu fort de préservation.

Le DOCOB Natura 2000 insiste sur la valeur écologique des palus sur la commune et précise : « *La présence d'eau et de sols hydromorphes dans les palus et les marais arrière dunaires correspondent parfaitement aux exigences écologiques de l'espèce et lui permettent d'assurer une partie ou l'ensemble des étapes de son cycle biologique (reproduction, alimentation, refuge)* ».



Emys orbicularis

Relevons par ailleurs que les boisements caducifoliés sont très favorables à la présence du Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) et du Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*). Ces insectes saproxylophages présentent plus particulièrement les sujets sénescents, qu'il convient donc de protéger en tant que « niches » écologiques.

De même, les abords des points d'eau (étangs, mares, fossés...) **sont généralement très prisés par la Cistude d'Europe** (*Emys orbicularis*), présente sur le site. A l'interface entre le milieu aquatique et terrestre, de nombreuses espèces utilisent ces milieux comme support de ponte (amphibiens, tel que le Triton palmé et le Triton marbré, la Rainette verte, le Crapaud calamite), comme zone d'émergence (odonates) et comme zone d'alimentation et de reproduction (ichtyofaune).

Parmi les odonates, citons la présence de l'**Agrion de Mercure**, de l'Agrion nain, de la Cordulie bronzée, de la Gommphe gentil, de la Cordulie à corps fin... L'Anquille européenne (*Anguilla anguilla*) et le Brochet (*Esox lucius*) sont présents sur le site. Il s'agit d'espèces « indicatrices » de l'état écologique des milieux aquatiques. Le Brochet, frayant dans les prairies inondées au cours du mois de février, réclame une gestion des niveaux d'eau particulièrement adaptée à ses exigences écologiques. Précisons que les étangs sont des lieux de vie pour les cyprinidés et espèces appréciant les eaux stagnantes.



Coenagrion mercuriale

Parmi les espèces dites « invasives », susceptibles de perturber fortement le milieu, relevons l'Ecrevisse de Louisiane, le Ragondin et le Rat musqué ainsi que la Tortue de Floride. Il convient de réguler les populations présentes sur le site afin d'en limiter les incidences sur les habitats.

La diversité des populations animales présentes sur les palus Nord-Médocains atteste de leur fonction de réservoir biologique et justifie ainsi la mise en œuvre d'une gestion durable des habitats inféodés. Citons notamment la nécessité de conservation des vieux sujets arborés, l'entretien extensif des milieux ouverts, la préservation des boisements alluviaux, ainsi que la lutte contre les espèces invasives.

Désignation de l'habitat	Caractéristiques principales	Espèces emblématiques
Habitats aquatiques		
Rivières, canaux et fossés eutrophes des marais naturels	Habitat constitué d'espèces végétales fluviatiles des eaux calmes (hydrophytes). Pentes généralement immergées ou flottantes. Habitat favorable à la présence de communauté d'espèces riches (amphibiens, odonates, poissons, invertébrés aquatiques...).	Cistude d'Europe Loutre d'Europe Vison d'Europe Lamproie de Planer
Habitats ouverts et semi-ouverts		
Prairies humides atlantiques eutrophes (non-inscrit à l'annexe II)	Habitat caractérisé par des formations herbacées basses dominantes, de type graminéennes. Cortège floristique potentiellement riche, associé à la nature du sol (forte richesse nutritive), à son caractère hydromorphe. Fort intérêt pour l'entomofaune (lépidoptères, coléoptères...), la petite faune, les mammifères aquatiques (Loutre d'Europe, Vison d'Europe). Habitat très dépendant de l'action de l'Homme.	Damier de la Succise Vison d'Europe Lucane Cerf-Volant
Roselières et cariçaies (non-inscrit à l'annexe II)	Habitat ponctuellement rencontré autour du réseau hydrographique (étangs, cours d'eau, canaux...), constitué de grands végétaux héliophytes de type Phragmites, Carex.	Vison d'Europe
Habitats forestiers		
Forêt de frênes et d'aulnes des grands fleuves méditerranéens	Habitat présent sur de faibles surfaces au sein des palus, mais davantage présent sur les cours d'eau drainant la terrasse alluviale, tel que le ruisseau du Clariou intégré au site Natura 2000. Habitat forestier dépendant d'un sol relativement engorgé, dominé par l'Aulne glutineux, principalement installé dans les parties basses, auquel est associé le Frêne commun qui se retrouve tant sur les banquettes alluviales inférieures qu'au niveau des parties hautes. La strate herbacée peut être assez dense en fonction de la densité de l'habitat forestier, et est notamment composée par la Salicaire, la Lysimaque commune, le Lycophe d'Europe, et la Berce commune. Habitat très favorable à la Cistude d'Europe, la Loutre d'Europe, le Vison d'Europe.	Vison d'Europe Loutre d'Europe Lucane Cerf-Volant
Forêt mixte de chênes, d'ormes et de frênes des grands fleuves	Boisements dominés par le Frêne commun auquel s'ajoutent l'Orme champêtre, le Frêne commun et le Chêne pédonculé. Caractéristiques semblables à l'habitat précédent.	Vison d'Europe Loutre d'Europe Lucane Cerf-Volant
En gras : habitats et espèces d'intérêt communautaire considérés comme prioritaires		
<u>Source</u> : DOCOB Natura 2000 « Marais du Bas-Médoc » (2011)		

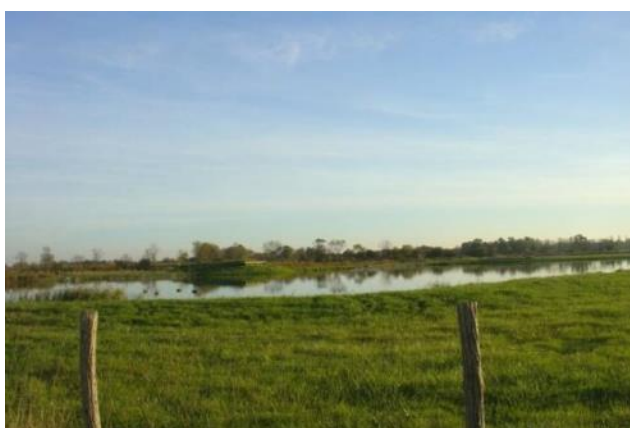
2.3.1.3 Des palus fréquentés par une avifaune remarquable, synonyme d'enjeu écologique

Les palus nord-médocains se situent **sur l'un des principaux axes migratoires utilisés par l'avifaune migratrice à l'échelle du continent européen**. Cet axe intègre notamment les Barthes de l'Adour, la lagune du Bassin d'Arcachon, les marais estuariens de la Gironde, les marais de la Seudre, d'Oléron et de Rochefort ainsi que le Marais Poitevin. Plusieurs espèces d'oiseaux, de par leur caractère patrimonial et leur inscription au sein de l'annexe I de la directive « Oiseaux », ont justifié l'établissement du site Natura 2000 « Marais du Nord-Médoc ».



Les grands couloirs de migration de l'avifaune à l'échelle européenne (source : Boos et al. 2007)

Le site est utilisé selon différentes temporalités, en fonction du cycle biologique des espèces. Ainsi, la saison de reproduction (février à août) est à distinguer de la saison d'hivernage (octobre à mars). Selon les espèces, les sites dévolus à l'hivernage et à la reproduction sont identiques, lorsque celles-ci sont sédentaires, à la différence des migrateurs qui utilisent des sites différents. Ces derniers opèrent des migrations pré-nuptiales, de la zone d'hivernage à la zone de reproduction, et post-nuptiales, consistant au parcours inverse. Les distances concernées peuvent représenter des milliers de kilomètres, nécessitant pour certaines espèces des haltes migratoires nécessaires à leur repos. Les palus nord-médocains remplissent tout ou partie de ces fonctions associées aux différentes espèces recensées.



Circætus gallicus

Au droit de la commune, **l'avifaune fréquente préférentiellement les prairies humides eutrophes ainsi que les mares et étangs qui ont été aménagés à des fins de chasse du gibier d'eau**. Les espèces d'intérêt communautaire observées sont essentiellement des passereaux paludicoles, des rapaces diurnes, des limicoles, des anatidés et des ardéidés.

Les limicoles sont ainsi bien représentés avec l'Echasse blanche (*Himantopus himantopus*), le Chevalier sylvain (*Tringa glareola*) et la Barge rousse (*Limosa lapponica*). Plusieurs espèces, ayant justifié la désignation du site, utilisent les prairies et les roselières pour s'alimenter comme les busards, le Circaète Jean-le-Blanc (*Circætus gallicus*), ou encore la Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*). Le Pluvier doré (*Pluvialis apricaria*) est régulièrement observé en halte migratoire et en hivernage sur les prairies. D'autres espèces comme le Héron cendré (*Ardea cinerea*) et le Héron pourpré (*Ardea purpurea*), la Grande Aigrette (*Ardea alba*) ou la Spatule blanche (*Platalea leucorodia*) utilisent très fréquemment les mares de tonnes pour s'y alimenter. Dans les palus, le maintien et l'entretien des haies permettent la nidification de la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*).

Enfin, certaines espèces de passereaux, comme le Phragmite aquatique (*Acrocephalus paludicola*) sont inféodées aux roselières et peuvent être rencontrées à proximité des mares, tout comme la Gorge-bleue-à-miroir (*Luscinia svecica*). Des études réalisées par la Fédération de Chasse de Gironde sur l'avifaune du Nord-médoc ont permis de montrer l'intérêt des palus pour de nombreuses autres espèces ne figurant pas à l'annexe I de la directive « Oiseaux ».



Citons le Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*), l'Echasse blanche, le Tadorne de Belon (*Tadorna tadorna*), et le Canard colvert (*Anas platyrhynchos*), nichant sur le site. De nombreux passereaux paludicoles d'intérêt patrimonial hors annexe I ont également été recensés : Pie-grièche à tête rousse (*Lanius senator*), Pie-grièche grise (*Lanius excubitor*), Bruant proyer (*Emberiza calandra*), Guêpier d'Europe (*Merops apiaster*).

Les habitats connexes aux palus, que sont notamment les boisements humides rivulaires des bords du Clariou, sont potentiellement favorables aux hérons (Héron cendré, Aigrette garzette). Le Milan noir utilise cet habitat particulier pour sa nidification.



Parmi les principales pressions et menaces pesant sur l'avifaune, soulignons les pressions suscitées par les activités agricoles (surpâturage, surpiétinement, fauche précoce, intrants chimiques...) ainsi que la destruction des habitats inféodés à certaines espèces (herbiers aquatiques, méga-phorbiaies, haies, ripisylves...).

La gestion de l'eau constitue également un facteur d'influence primordial pour le maintien des communautés avifaunistiques. Les assècs brutaux sont particulièrement facteurs de déstabilisation du milieu.

2.3.1.4 La gestion des milieux naturels inféodés aux palus du Nord-Médoc et ses enjeux

Les palus nord-médocains font l'objet d'une gestion particulièrement complexe de par la pluralité des acteurs : monde agricole, chasseurs, pêcheurs, collectivités territoriales (actions de gestion contractuelle et/ou d'acquisition foncière...). **L'enjeu de la mise en œuvre des Documents d'Objectifs Natura 2000 est de formuler des objectifs communs à ces acteurs motivés par des intérêts parfois divergents et conflictuels.**

- **Pressions, menaces et enjeux sur les palus nord-médocains**

Les principales menaces supportées par les habitats caractéristiques du site au droit de la commune sont relatives au risque suscité par l'intensification des pratiques agricoles et notamment de l'élevage (surpâturage, surpiétinement, fauches trop précoces, utilisation d'intrants chimiques). De même, certaines pressions pèsent sur les milieux aquatiques : méthodes d'entretien inadaptées (destruction d'habitats), prolifération de la flore invasive (jussie...), gestion de l'eau inadaptée aux exigences écologiques du milieu. De même, certaines activités de loisirs sont susceptibles de créer des pressions particulières (prélèvements piscicoles, dérangement de la faune, pollution des eaux

et des habitats...). Il convient donc d'endiguer ces menaces potentielles par la régulation des activités humaines au sein du site : pérennisation des pratiques « douces » associées à l'élevage extensif, régulation des activités de loisirs...

La gestion de l'eau constitue localement un enjeu particulièrement fort, car garante du bon fonctionnement écologique des milieux aquatiques et plus largement de la zone humide des palus médocains. Les principaux cours d'eau et chenaux sont gérés par le Syndicat Intercommunal des Bassins Versants de la pointe Médoc, créé en 1985. Plusieurs associations syndicales autorisées participent à l'entretien du réseau hydrographique, en lien avec les activités agricoles. La bonne coordination de ces différentes structures constitue un enjeu primordial pour la gestion de l'eau. Pour rappel, le PLU doit contribuer à l'atteinte du « bon état » des eaux au travers de son action réglementaire.

▪ **Le cas de la gestion des activités cynégétiques et leurs incidences sur le site**

Le site est utilisé pour la chasse du gibier d'eau. Plusieurs tonnes de chasses sont ainsi installées sur les rives des étangs situés au nord-ouest de la commune, qui ont été aménagés par l'Homme. Ceux-ci constituent des habitats d'intérêt écologique substantiel. Les activités de chasse contribuent étroitement à l'équilibre écologique du site. L'action d'entretien des mares par les chasseurs permet de maintenir l'intérêt de l'habitat naturel pour l'avifaune. Les mares de chasse contribuent notamment à augmenter la capacité d'accueil du site pour les oiseaux, lors de leur halte migratoire (nidification, nourrissage).

Les activités cynégétiques exercent donc un effet globalement positif sur la biodiversité au sein du site, contribuant à l'entretien des milieux, à la bonne gestion de l'eau et au contrôle de la dynamique végétale. Certains comportements sont toutefois susceptibles d'exercer des pressions négatives (vidange précoce des mares, utilisation de produits phytosanitaires...). La Fédération de Chasse de Gironde est cependant étroitement impliquée à la gestion du site, via des Réserves de Chasse et de Faune Sauvage.

▪ **Les objectifs de gestion des DOCOB Natura 2000**

Les deux DOCOB des sites Natura 2000 n° FR7210065 et n° FR7200680 formulent différents objectifs de conservation et de gestion déclinés en principes d'action visant à opérer une gestion concertée et cohérente des milieux semi-naturels correspondant aux palus médocains. L'élaboration des DOCOB a été mutualisée à l'échelle du syndicat mixte du Pays Médoc, regroupant les six Communautés de Communes de la presqu'île du Médoc et constituant la structure animatrice des DOCOB. La Fédération Départementale de Chasse de Gironde s'est vue confier l'élaboration technique de ces deux documents en tant que structure opératrice.

Code Obj.	Intitulé des objectifs	Lien avec la démarche PLU
A	Conserver et restaurer les habitats et les espèces d'intérêt communautaire (non-forestiers)	Le PLU dispose de leviers réglementaires susceptibles de constituer le relai de cet objectif (zones « Naturelle », art. L130-1 du Code de l'urbanisme)
B	Conserver et restaurer les habitats forestiers d'intérêt communautaire	Le PLU est susceptible d'agir directement via le classement des boisements concernés par l'art. L130-1 du Code de l'Urbanisme
C	Maintenir ou restaurer le bon fonctionnement des cours d'eau, fossés et plans d'eau du site	Le PLU n'aura pas d'action réglementaire directe susceptible de relayer cet objectif
D	Restaurer et préserver la qualité des eaux	Le PLU pourra agir indirectement sur cet objectif, par le biais de l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales
E	Lutter contre la régression du Vison d'Europe en diminuant ses risques de mortalité	Le PLU n'aura pas d'action réglementaire directe susceptible de relayer cet objectif
F	Lutter contre les espèces invasives et indésirables	Cf. remarque précédente
G	Améliorer les connaissances et développer des outils de suivi	Cf. remarque précédente
H	Sensibiliser les acteurs locaux et la population aux enjeux du site	Le PLU constitue le relai du DOCOB en tant qu'outil de connaissance (Etat Initial de l'Environnement) et de projet (PADD)

Il convient de veiller à retranscrire les objectifs du DOCOB au travers du projet d'urbanisme communal et ses déclinaisons réglementaires. Le PLU a donc toute vocation à préserver les palus médocains de toute forme d'artificialisation.

2.3.2 La nature « ordinaire »

La « nature ordinaire » se réfère aux milieux naturels et artificialisés synonyme d'un intérêt écologique au titre de la présence d'espèces faunistiques et floristiques au caractère commun, qualifiées de biodiversité « ordinaire ». Malgré l'absence d'enjeu écologique majeur souligné par des protections, des référencements au sein des listes d'espèces menacées ou des réglementations applicables au niveau régional ou national, cette biodiversité est à préserver en vue de satisfaire l'objectif d'un développement durable du territoire.

Outre les habitats d'intérêt communautaire correspondant aux **palus nord-médocains**, la commune regorge **d'une diversité de milieux propices au développement de la biodiversité « ordinaire »**, que l'on retrouve notamment au sein du massif forestier, mais également au contact des zones urbanisées.

2.3.2.1 L'intérêt écologique du manteau forestier

La couverture boisée représente une superficie de 1 180 hectares sur le tiers-sud de **Queyrac** (d'une superficie totale de 3 073 hectares), et constitue un vaste espace propice au développement de la biodiversité forestière. Cette forêt appartient au vaste espace forestier du Nord-Médoc, constituant la partie supérieure nord du massif forestier des Landes de Gascogne. La forêt des Landes couvre une superficie de près d'un million d'hectares répartis sur les départements de Gironde, des Landes et du Lot-et-Garonne. Il s'agit d'une forêt principalement constituée de plantations de Pin maritime (*Pinus pinaster*), qui ont été réalisées au XIX^{ème} siècle sous l'impulsion de l'Etat (loi du 19 juin 1857), et sous l'effet de la Révolution Industrielle.

Ces plantations ont permis de valoriser des sols au potentiel agronomique faible, soumis à une forte hydromorphie compte-tenu du niveau naturellement élevé du toit de la nappe phréatique. Le développement de la pinède a ainsi été justifié par une volonté « d'assainir » un territoire initialement marécageux, alors perçu très négativement par l'imaginaire collectif du XIX^{ème} siècle.



Sur Queyrac, **les boisements monospécifiques de Pin maritime** recouvrent près de la moitié des surfaces boisées et sont essentiellement présents au sud-ouest du territoire.

Ils sont associés à des caractéristiques bien particulières : plantations en futaie régulière, âge uniforme des sujets plantés (contrairement aux habitats forestiers naturels), rationalisation parcellaire, éclaircies fréquentes dues à des coupes rases. De plus, l'occupation forestière est déterminée par différents stades d'exploitation (semis, jeune pinède, pinède adulte, coupe rase), couvrant généralement l'amplitude d'une quarantaine d'années.

L'intérêt écologique de la pinède est généralement pauvre. En effet, les boisements monospécifiques de Pin maritime génèrent une faible biodiversité floristique et animale, ceux-ci produisant une litière toxique pour la plupart des espèces végétales. Ces plantations monospécifiques accentuent le lessivage et l'acidification des sols, générant ainsi leur dégradation au détriment de la flore forestière. Seules certaines espèces, tel que la Fougère-Aigle (*Pteridium aquilinum*) qui est très communes dans les sous-bois de la pinède, supportent ces conditions stationnelles très sélectives.

Toutefois, le couvert forestier recèle une diversité d'habitats propices au développement de la biodiversité. **De nombreux boisements de feuillus cohabitent ainsi avec la pinède.** Ceux-ci s'organisent le plus souvent sous la forme de futaies-taillis. Dominés par le Chêne pédonculé (*Quercus robur*), plus ponctuellement le Chêne sessile (*Quercus petraea*) et leurs hybrides, ils correspondent à la famille d'habitats des chênaies acidiphiles (Code Corine 41.5), et plus précisément aux « chênaies aquitano-ligériennes sur podzols » (code Corine 41.54) et aux chênaies aquitano-ligériennes sur sols lessivés ou acides » (code Corine 41.55).

La chênaie aquitano-ligérienne constitue localement le boisement climacique (stade ultime et stable du développement de la végétation). Originellement abondante, cette formation forestière a régressé au profit du développement de la pinède cultivée, mais conserve localement d'importantes surfaces.

Elle constitue un habitat transitionnel entre les palus ouverts et la pinède cultivée et se répartit donc préférentiellement au centre de la commune, où les conditions pédologiques se montrent plus favorables.

La chênaie aquitano-ligérienne porte une valeur écologique bien plus significative que la pinède cultivée, notamment de par la préservation d'une dynamique végétale naturelle, et une véritable stratification de la végétation (stade arboré, arbustif, herbacé). La litière non-toxique des boisements de chênes favorise ainsi l'établissement de sous-bois généralement denses, très favorables à la biodiversité animale et végétale. En outre, **le Chêne pédonculé**



(Quercus robur) se mêle fréquemment au Pin maritime (Pinus pinaster), espèce pionnière en sol acide et/ou podzolique. **Ceux-ci composent ainsi des boisements mixtes**, formant un troisième habitat forestier sur la commune. Leur valeur écologique est assez variable, dépendant principalement de la proportion de feuillus, qui, lorsqu'elle est importante, contribue à enrichir la biodiversité végétale.

Au sein du couvert forestier, **les sous-bois sont très variables dans leur importance, en fonction de l'essence dominante.**

Les sous-bois de feuillus et de boisements mixtes sont généralement denses. Invariablement, ils sont dominés par une flore acidophile : Chèvrefeuille-des-bois (*Lonicera periclymenum*), Houx (*Ilex aquifolium*), Fougère-Aigle (*Pteridium aquilinum*), Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), Germandrée Scordium (*Teucrium scordium*). Soulignons le potentiel floristique élevé des lisières et zones d'éclaircies forestières particulièrement favorables au développement de la strate herbacée. Ces habitats à part entière constituent des stades transitionnels (interfaces) appelés écotones.



A relever, **le Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia) est particulièrement abondant** au contact des palus nord-médocains. **Cette essence, considérée comme invasive**, constitue un stade dégradé de la chênaie acidiphile, de moindre intérêt écologique. La progression du Robinier faux-acacia est donc à limiter en préservant les lisières forestières de sa prolifération.

Sur le plan faunistique, le couvert forestier est potentiellement riche, à l'exception des secteurs où la pinède prend le pas sur la chênaie. **L'avifaune est généralement bien représentée**, notamment par des passereaux sylvoles inféodés aux stades forestiers jeunes (Pipit-des-arbres *Anthus trivialis*, Traquet pâtre *Saxicola rubicola*) ou plus anciens (Mésange charbonnière *Parus major*, Verdier d'Europe *Chloris chloris*, Rouge-gorge *Erithacus rubecula*, Pinson-des-arbres *Fringilla coelebs*, Pouillot véloce *Phylloscopus collybita*, Geai-des-chênes *Garrulus glandarius*). La surface du massif forestier accorde à l'avifaune une tranquillité et des ressources alimentaires importantes, permettant notamment le développement des rapaces forestiers.



Par ailleurs, **on observe la faune mammalienne habituelle à la région** : Cerf élaphe (*Cervus elaphus*), Chevreuil européen (*Capreolus capreolus*), Lapin de Garenne (*Oryctolagus cuniculus*), Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*), Renard roux (*Vulpes vulpes*), Sanglier (*Sus scrofa*). La faune forestière assure un rôle majeur dans l'équilibre écologique des systèmes forestiers, contribuant à la reproduction des végétaux (dissémination des graines, spores de champignons...) et entretenant les lisières et milieux semi-ouverts (action de broutage des herbivores...). Certaines familles d'espèces constituent des maillons essentiels de la chaîne alimentaire.



Il convient de veiller à la préservation des ensembles boisés de valeur écologique notable au sein du territoire, que sont les chênaies acidiphiles et dans une moindre part, les chênaies mixtes. L'Espace Boisé Classé (article L130-1 du Code de l'Urbanisme), constitue un outil réglementaire particulièrement adapté à la protection des boisements ne faisant pas l'objet d'une exploitation sylvicole.

De même, soulignons le risque de feu de forêt et les possibles aléas climatiques susceptibles de perturber fortement les milieux forestiers. La forêt cultivée monospécifique de Pin maritime s'avère particulièrement concernée par des phénomènes météorologiques qui ont eu tendance à se multiplier sur la dernière décennie.

2.3.2.2 Les habitats aquatiques et les zones humides

Au-delà des habitats aquatiques et humides caractéristiques des palus nord-médocains couvrant la frange nord du territoire, on relève ponctuellement quelques habitats de ce type au sein du couvert forestier et des secteurs ouverts.

Le massif forestier est notamment parcouru par un réseau de ruisseaux naturels et de fossés d'origine humaine, appelés crastes, constituant des habitats propices au développement d'une biodiversité aquatique potentiellement riche. De fait, ceux-ci revêtent un fort intérêt écologique.



Relevons notamment **les habitats contigus aux cours amonts des ruisseaux du Lapiey et du Clariou**, constitués de forêts riveraines (code Corine 44.3 « Forêts de frênes et d'aunes des fleuves médio-européens »), et plus sporadiquement de prairies humides eutrophes (lorsqu'elles sont établies sur des alluvions correspondant aux palus) ou oligotrophes (lorsqu'elles sont établies sur sols lessivés acides de la terrasse alluviale) et mégaphorbiaies riveraines.

Les boisements rivulaires de ces petits cours d'eau sont dominés par l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), formant un habitat d'intérêt communautaire au sens de l'annexe II de la directive « Habitats ». Compte-tenu de leur surface notable aux abords du Clariou, ces derniers ont été inclus au site Natura 2000 des palus nord-médocains.

L'importance des boisements rivulaires du Lapiey ne sont cependant pas à négliger. Ces derniers se sont considérablement étoffés au détriment des prairies qui occupaient le site durant les années 50 et 60, et qui ont régressé de par le phénomène de déprise. Des milieux naturels d'une qualité notable se sont reconstitués à la faveur de la fermeture du milieu. Ce processus également affecté les milieux riverains du Clariou, initialement très ouverts également.

Sur sa partie transitionnelle entre massif forestiers et palus, les abords du ruisseau du Lapiey accueillent ainsi des prairies herbacées hautes (mégaphorbiaies), roselières et saulaies.

Il convient de préciser que **ces friches humide peuvent être considérées comme un habitat d'intérêt communautaire** inscrit à l'annexe I de la directive « Habitats » (code Natura 6430 « Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnards à alpin »). Ces habitats n'ont cependant pas été cartographiés précisément compte-tenu de leur caractère très ponctuel. Bien qu'exclus du périmètre Natura 2000, ils suscitent un réel intérêt patrimonial justifiant leur préservation au sein du PLU.

De même, on retrouve très ponctuellement **des formations végétales hygrophiles** (phragmites ...) **aux abords des crastes parcourant le massif forestier, et au droit de zones humides ponctuelles**. Ces micro-habitats contribuent à enrichir le profil floristique appauvri des boisements monospécifiques de Pin maritime. A ce titre, il convient de préserver ces derniers de toute altération, susceptible notamment d'être induite par les activités sylvicoles. Pour rappel, les milieux aquatiques sont propices au développement de communautés animales riches (batraciens, odonates, reptiles, mammifères aquatiques...). Le **Vison d'Europe** est susceptible de fréquenter ces milieux au vu de son territoire de vie, recouvrant l'ensemble du bassin versant du Clariou et du Guy.

Enfin, au lieu-dit « Berton » situé au sud du bourg, se trouve **une ancienne gravière** constituée de plans d'eau entourés de végétation arborée et herbacée. En l'absence de remise en état, elles présentent une colonisation végétale pauvre. L'Herbe de la Pampa, espèce invasive, s'y développe particulièrement. La Fédération de Pêche de Gironde possède une partie du site. Il s'agit d'un espace potentiellement propice au développement de la biodiversité, susceptible d'être remis en état au travers d'une démarche concertée avec les acteurs locaux (services municipaux, Fédération de Pêche de Gironde...) qu'il reste à mettre en œuvre.



En définitive, il convient de préserver les milieux aquatiques et leurs habitats associés de toute atteinte, au travers de l'action réglementaire du PLU. Les boisements rivulaires présentant un fort intérêt écologique sont susceptibles d'être protégés par les « Espaces Boisés Classés ».

2.3.2.3 Les habitats ouverts : prairies, landes, milieux cultivés, vignes

Les habitats qualifiables « d'ouverts », par opposition aux habitats forestiers, sont relativement peu présents sur la commune si l'on excepte la frange des palus médocains recouvrant le tiers nord du territoire communal. Ces milieux présentent cependant un intérêt écologique parfois avéré, à l'image des prairies naturelles ponctuant l'espace forestier, et localisées en frange du bourg, autour de la RD 1215. A contrario, l'intérêt écologique du vignoble et des espaces cultivés (assez rares) est moindre.

Les prairies sont des habitats ouverts potentiellement attractifs pour la biodiversité. Ces habitats ne sont pas uniformes, et se distinguent selon la nature du sol et l'hydromorphie. Sur les sols argileux/tourbeux caractéristiques des palus médocains et leurs abords, ils sont qualifiables de « **prairies humides eutrophes** » (code Corine 37.2) ou de « **pâtures mésophiles** » (code Corine 38.1) lorsque les sols sont moins engorgés en eau. Sur les sols lessivés acides de la terrasse alluviale accueillant le massif forestier, on retrouve la typologie des « **prairies humides oligotrophes** » (code Corine 37.3).

Ces prairies assez rares occupent généralement des zones de clairières et constituent les lisières enherbées du massif. Elles sont généralement colonisées par des formations graminéennes et plantes à fleurs favorables à la présence de lépidoptères. Bien que ne suscitant pas un intérêt patrimonial, de par leur ponctualité et leurs cortèges floristiques généralement communs, ces milieux sont toutefois fortement contributeurs en biodiversité.

Il est également possible de rencontrer très ponctuellement **des formations transitionnelles entre milieux ouverts et fermés, de type landes arbustives** (code Corine 31.1, 31.2). Cet habitat constitue assez souvent le stade pré-forestier consécutif aux coupes rases de pins maritimes, ou à l'abandon de certaines zones auparavant pâturées. La création du massif forestier landais s'est réalisée aux dépens de la lande, formation végétale basse originelle constituée

d'arbrisseaux (éricacées, papilionacées) qui jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle, couvrait la majeure partie du plateau landais. Compte-tenu de leur ponctualité et de la difficulté associée à leur identification par photographie aérienne, les landes n'ont pas fait l'objet d'une délimitation cartographique claire et ont été englobées dans les habitats forestiers en tant que stades pré-forestiers.

D'un point de vue floristique, les landes présentent généralement une diversité d'espèces assez limitée. Le recouvrement important de la Fougère-Aigle (*Pteridium aquilinum*), et la présence de la Molinie bleue (*Molinia caerulea*) traduisent la présence de conditions mésophiles à tendance humide (landes humides à *Molinia caerulea*, code Corine 31.13).

On observe également des espèces typiques des sous-bois de boisements de résineux et de feuillus, tel que le Chèvrefeuille-des-bois (*Lonicera periclymenum*), le Lierre commun (*Hedera helix*), la Germandrée à-odeur-d'ail (*Teucrium scordium*), la Bourdaine (*Frangula alnus* ou *Rhamnus frangula*), l'Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*) et la Ronce (*Rubus fruticosus*). La dynamique végétale induit le caractère transitionnel de ce type d'habitat, qui évolue généralement vers la forêt (colonisation d'espèces « pionnières », tel que le Pin maritime, voire le Chêne pédonculé lorsque les sols ne sont pas excessivement dégradés) en l'absence d'intervention humaine.

De même que les prairies, les landes ne suscitent pas un intérêt écologique substantiel, mais contribuent à enrichir le potentiel écologique de la pinède, généralement pauvre. Elles accueillent notamment l'avifaune forestière qui y trouve refuge et lieu de nourrissage (arbustes à baies). Ainsi, la Fauvette pitchou est inféodée aux landes, de même que certains rapaces.

Soulignons enfin le potentiel écologique non-négligeable des marges de végétation spontanée constituant les abords des terres cultivées, du vignoble et des chemins agricoles peu entretenus. Ces micro-habitats accueillent des espèces floristiques qualifiables de « rudérales », ne suscitant pas un intérêt patrimonial, mais rendant ces habitats ponctuels particulièrement favorables aux invertébrés (lépidoptères, arachnides...). La préservation de ces bandes enherbées constitue un enjeu notable pour la sauvegarde de la biodiversité ordinaire.

2.3.2.4 Le rôle de la haie dans la « Trame Verte et Bleue » locale

Quelques haies sont à relever ponctuellement sur le territoire communal, et notamment au sein des palus nord-médocains. Elles sont essentiellement composées d'essences adaptées aux sols riches caractéristiques des palus (sols limoneux sur alluvions fluviales), soit le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*).



La densité du végétal favorise l'attrait des haies vis-à-vis de la petite faune, et notamment de l'avifaune. La strate arbustive est souvent composée d'arbres à baies (Aubépine, Prunellier...) d'un grand attrait pour les oiseaux, tel que la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*). Associée à une bande enherbée qui constitue sa base, la haie assure la nidification d'espèces nicheuses au sol ainsi que le couvert pour de nombreux mammifères (hérisson, lièvre, lapin, fouine...), et participe ainsi à l'accroissement de la diversité biologique de l'espace agricole. Au-delà de leur valeur

de micro-habitat, les haies sont associées à plusieurs fonctions leur conférant une valeur écologique importante, synonyme d'enjeu au regard de leur conservation :

- Sur le plan de la fonctionnalité écologique, ces linéaires boisés sont **des lieux d'accueil pour la faune et la flore, et permettent d'établir des connexions biologiques** au travers de la matrice agricole ;
- En matière hydraulique, **les haies influencent les flux d'écoulement sur le bassin versant et atténuent l'érosion des sols à travers le ralentissement des eaux** ;
- En matière économique, **les haies contribuent à la protection de l'espace agricole** en agissant comme brise-vent, apportant une plus-value agronomique substantielle ;
- Enfin, en matière de paysage, **les haies structurent les champs de vision**, créent des événements paysagers à forte valeur esthétique et participent à l'identification des terroirs locaux.

Les quelques haies parsemant le territoire, notamment les palus, présentent un réel intérêt biologique et assurent également un rôle quant au fonctionnement hydraulique du bassin versant. Pour cette raison, ces linéaires boisés méritent une attention particulière au sein du Plan Local d'Urbanisme, tant en matière de protection de l'existant qu'en matière de prescription de nouvelles plantations.

2.3.2.5 La « nature ordinaire » en milieu urbain

La biodiversité est également présente au sein des milieux urbains, que l'on qualifie régulièrement de « nature en ville ». Ainsi, une flore commune se développe régulièrement en bord de rue à l'occasion d'une surface dénudée, entre les bordures de trottoirs, au sein des espaces verts, des fossés d'eaux pluviales... Ces espèces végétales sont adaptées aux conditions de développement associées aux milieux très artificialisés, et font régulièrement l'objet de véritables persécutions au titre de l'éradication des « mauvaises herbes » !

Ce cortège d'espèces végétales en milieu urbain s'accompagne d'une faune commune, associée à la présence d'espaces verts et de boisements. De nombreux oiseaux communs (Hirondelle, Mésange charbonnière, Rouge-gorge, Pic vert, Bruant zizi, Merle noir, Pie bavarde...) vivent ainsi en milieu urbain, profitant des cavités offertes par les arbres présents au sein des espaces publics. Le bâti ancien est également très favorable à la présence d'oiseaux, de rapaces nocturnes et de chiroptères. Des espèces tel que Hérisson sont également très communes dans les jardins privés, ainsi que le Lézard vert.

La « nature ordinaire » que l'on rencontre en milieu urbanisé ne soulève pas un enjeu fort de préservation au titre de sa valeur patrimoniale. Pour autant, d'autres enjeux sont à l'œuvre, tel que **la lutte contre l'érosion de la biodiversité** ainsi que **la préservation d'un cadre de vie urbain de qualité, la qualité des eaux et milieux aquatiques**. A cet effet, l'utilisation des pesticides, appelés également produits phytosanitaires, est de plus en plus réglementée en vue de la protection des milieux réceptionnant ces substances au caractère hautement polluant, utilisées pour éradiquer les « mauvaises herbes ».

En résulte l'encadrement réglementaire strict de l'utilisation des produits phytosanitaires par **l'arrêté ministériel du 27 juin 2011**. Ce dernier encadre davantage l'utilisation des produits phytosanitaires au sein des espaces en plein air ouverts au public, dans le cadre de la mise en œuvre du plan national Ecophyto 2018 faisant suite au « Grenelle de l'Environnement ». Des techniques de gestion alternative des espaces publics permettent cependant de diminuer progressivement l'usage des produits phytosanitaires. Celles-ci sont notamment promues par les collectivités départementales et régionales.

La prise en compte de la « nature ordinaire » au sein des espaces urbanisés constitue un enjeu notable pour le cadre de vie communal, engageant la préservation de la biodiversité, la promotion de la « nature » dans un but pédagogique en direction des habitants, ainsi que des contraintes réglementaires qu'il convient de respecter (régulation de l'usage des produits phytosanitaires).

2.3.3 Le fonctionnement écologique du territoire

Queyrac recèle des valeurs naturelles fortes sur son territoire. Il s'agit notamment des palus nord-médocains et du réseau hydrographique drainant le massif forestier (ruisseaux du Clariou, du Casteret, du Lapiey). La qualité écologique de ces milieux sensibles nécessite une prise en compte particulièrement forte de la part du PLU. En outre, le territoire est marqué par la présence d'une « nature ordinaire » à ne pas ignorer (prairies, landes, vignoble, boisements de chênes...).

Cependant, **il ne sera possible de préserver efficacement ces différents milieux qu'à travers une approche globale, intégrant la diversité biologique dans son ensemble.** Ainsi, « nature patrimoniale » (complexe des prairies humides des palus nord-médocains, ruisseaux et leurs ripisylves...) et « nature ordinaire » (boisements de feuillus, prairies, landes...) sont en interrelation dans le cadre d'un fonctionnement en réseau, nécessitant une protection et gestion cohérente. **Ce réseau écologique territorial est qualifié de « Trame Verte et Bleue ».** Ce concept nouveau en droit français correspond à une approche scientifique du territoire, mêlant les regards croisés de l'ingénieur-écologue et du paysagiste, et relève dorénavant d'une définition de nature réglementaire au titre des dernières évolutions législatives apportées par le « Grenelle de l'Environnement ».

Le PLU est dorénavant tenu à certains objectifs de mise en application du concept de « Trame Verte et Bleue ». Cependant, au-delà des obligations nouvelles qu'elle porte vis-à-vis des documents d'urbanisme, la « Trame Verte et Bleue » offre un regard nouveau sur les territoires, croisant enjeux écologiques et enjeux relatifs au développement urbain. Dans ce contexte, le Plan Local d'Urbanisme tient un rôle majeur en tant que document-cadre de l'occupation des sols sur la commune. Ce dernier est en mesure de mettre en œuvre la politique de « Trame Verte et Bleue » par le biais d'orientations de projet assorties de dispositions réglementaires adaptées.

2.3.3.1 La « Trame Verte et Bleue » : contexte réglementaire et concepts associés

La prise en compte du fonctionnement écologique du territoire relève dorénavant d'un enjeu majeur au titre de la double lutte contre :

- **L'érosion de la biodiversité**, s'étant considérablement accélérée depuis ces dernières décennies notamment du fait de la fragmentation des espaces naturels, de l'exploitation non-durable des ressources naturelles, des pollutions et de l'introduction d'espèces végétales exotiques nuisant aux écosystèmes hôtes ;
- **Le changement climatique**, contribuant à modifier les conditions de vie des espèces, les forçant à migrer ou à adapter leur mode de vie. Le changement climatique pourrait entraîner la perte de 15 à 37 % des espèces vivantes qui n'ont pu s'adapter aux conséquences du changement climatique d'ici 2050.

En outre, l'urbanisation est désignée comme une des conséquences majeures de l'érosion de la biodiversité. Ainsi, la diminution de l'espace agricole et naturel s'accélère au profit des espaces construits. Celle-ci est de l'ordre de la surface d'un département artificialisé tous les sept ans en 2011, alors que sur la décennie précédente, cette période correspondait à dix années (Enquête Teruti-Lucas, Agreste Primeur, ministère de l'Agriculture).

Dans ce contexte, le grand débat législatif du « Grenelle de l'Environnement », organisé au niveau national entre 2007 et 2008, a donné lieu à la loi du 3 août 2009 et la loi du 12 juillet 2010, dite « Engagement National pour l'Environnement ». Celles-ci dressent pour objectif l'élaboration d'une « Trame Verte et Bleue » nationale d'ici fin 2012, déclinable au niveau local via les Schéma Régionaux de Cohérence Ecologique.

Cette « Trame Verte et Bleue » constitue un véritable outil d'aide à la décision quant à la définition d'un projet de territoire volontariste en matière de préservation de la biodiversité et le PLU, en réglementant l'usage des sols, constitue un document stratégique en matière de lutte contre l'érosion de la biodiversité par le biais de son projet d'urbanisme. Ses déclinaisons en matière réglementaire sont ainsi susceptibles d'assurer la non-artificialisation des espaces stratégiques pour une sauvegarde dynamique de la biodiversité.

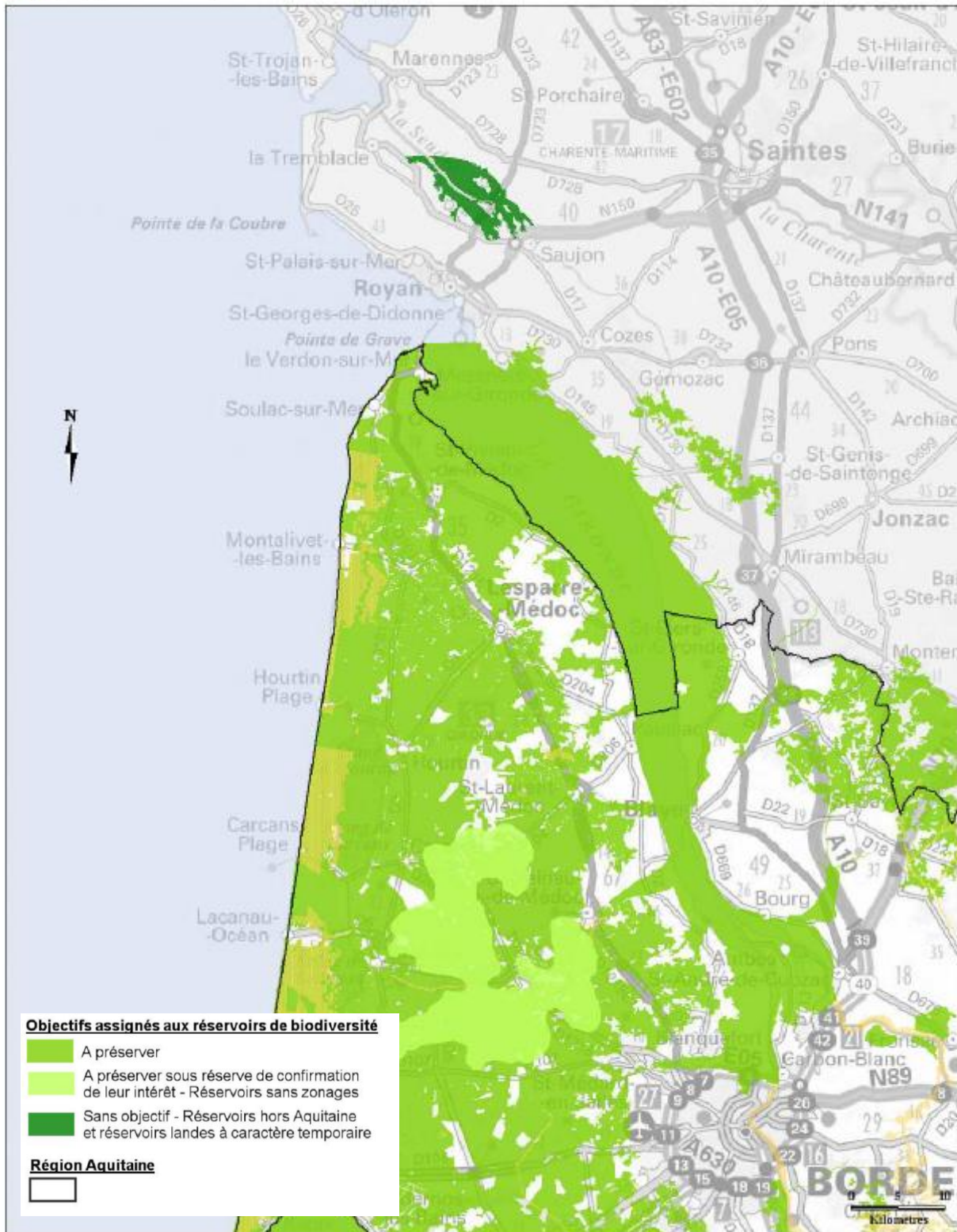
2.3.3.2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Ce document a pour objectif d'identifier les grandes continuités écologiques au niveau régional. La loi stipule que le SRCE doit être « pris en compte » par les documents d'urbanisme que sont les SCOT, PLU et Cartes Communales. Bien que de moindre portée juridique que la compatibilité, cette prise en compte engage la sécurité juridique du document d'urbanisme.

Le SRCE de la région Aquitaine date a été adopté en 2015. Il fixe notamment via un atlas cartographique les grands réservoirs de biodiversité régionaux et les continuités locales.



Objectifs assignés aux corridors écologiques de la Trame verte et bleue d'Aquitaine Carte n°1/8 - SRCE Aquitaine

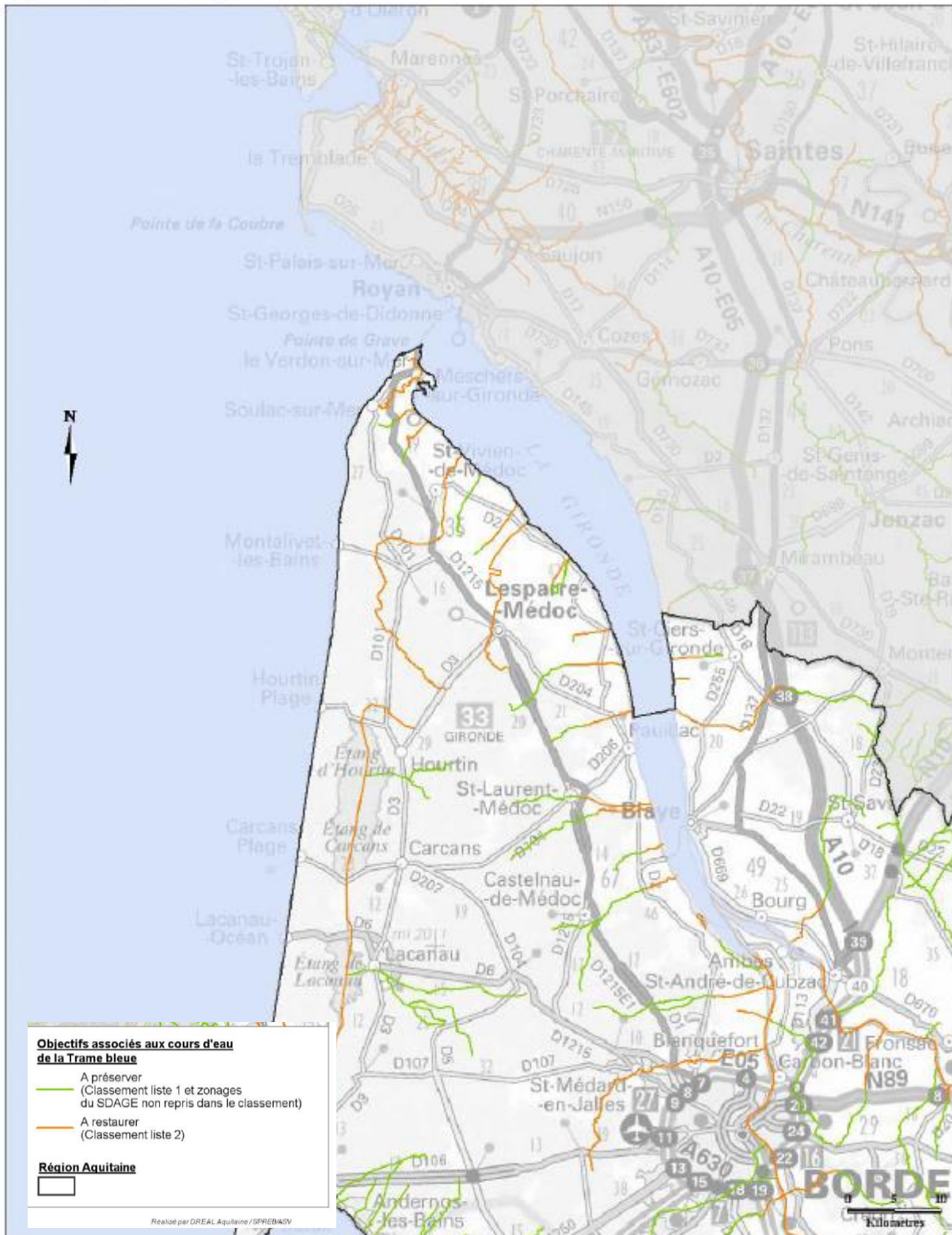


Source :
Fonds cartographique : IGN - SCAR 10006 - BD Carthage
Donnée : DREAL Aquitaine (2018)

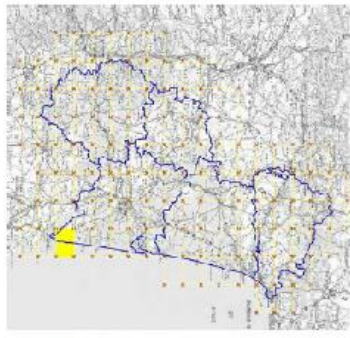
Réalisation par : DREAL Aquitaine / SRCE Aquitaine



Objectifs associés aux cours d'eau de la Trame bleue Carte n°1/8 - SRCE Aquitaine



SRCE Aquitaine - Cartographie des composantes de la Trame verte et bleue




TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE

- Représentation de l'habitat :**  sans attributs
-  Multi zone-trame
 -  Boisements de feuillus et/ou résineux
 -  Boisements de conifères et milieux associés
 -  Etablissements boisés
 -  Milieux humides
 -  Pelouses sèches
 -  Surfaces à caractère agricole (parcelles)
 -  Pelouses et prairies permanentes et crues
 -  Prairies d'irrigation et/ou de pâturage
 -  Milieux ouverts : dunaire et coastal
 -  Milieux ouverts diversifiés
 -  Etablissements diversifiés

Corridors

-  Multi zone-trame
-  Troncements de vallées et zones sèches
-  Boisements de conifères et milieux associés
-  Etablissements boisés
-  Milieux humides
-  Pelouses sèches
-  Surfaces

Cours d'eau





-  Cours d'eau de la "trame bleue"

ELEMENTS FRAGMENTANTS

-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport
-  Infrastructures linéaires de transport

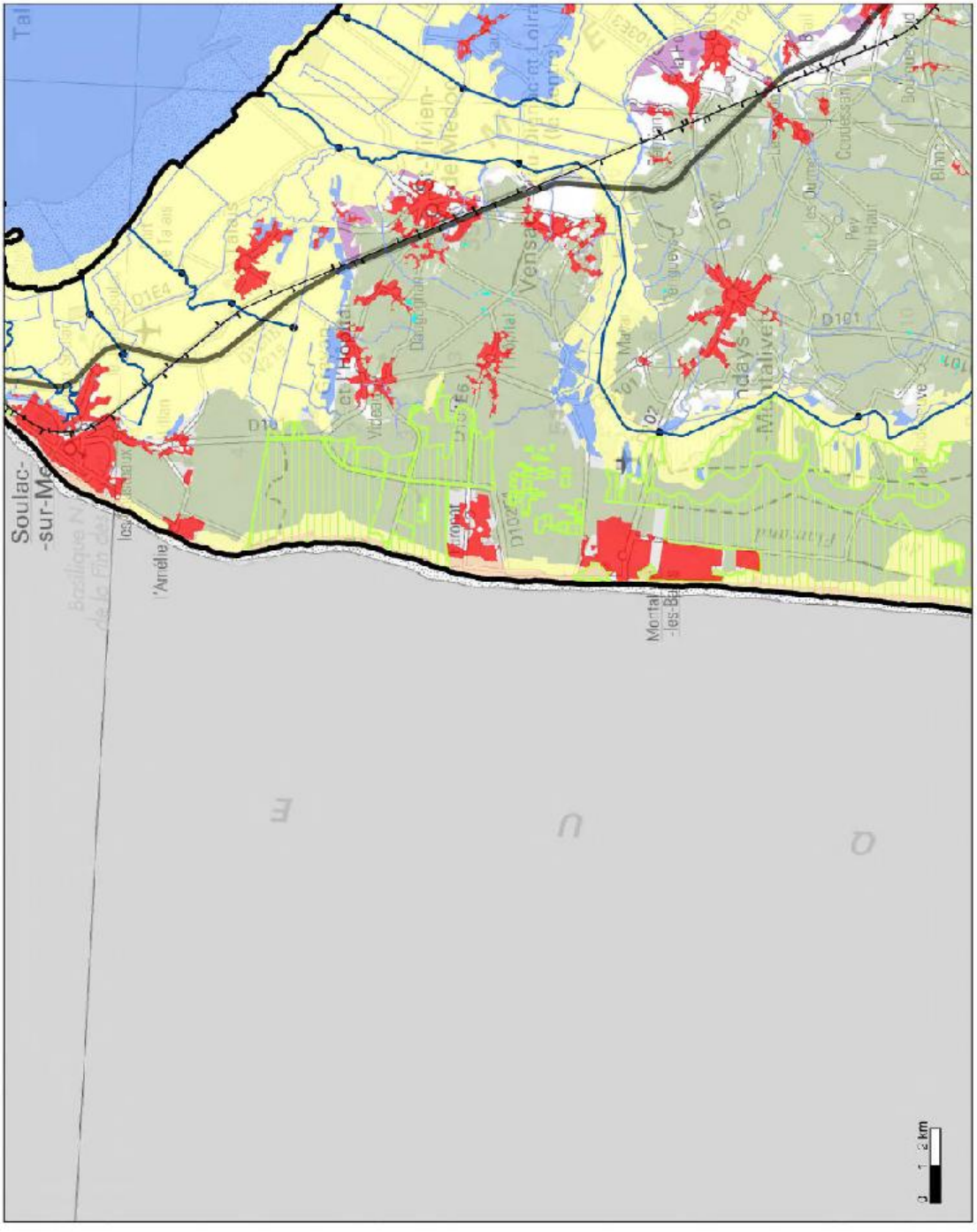
Cheminements sur les cours d'eau de la Trame Bleue

AUTRES ELEMENTS

-  Zones urbanisées > 5 ha
-  Axes routiers d'Etat, Bois, Trame Bleue
-  Limites de la région
-  Limites des départements

Attention : la cartographie est exploitée au 1/100 000 et ne doit pas être utilisée pour une utilisation ou son interprétation. La lecture de cette cartographie doit s'accompagner de la lecture des autres volets du SRCE notamment les volets b) et c).

Source cartographique : IGN, S2000000_000000
Dossier : SRCE Aquitaine (2013) - Eau (2013) (2/3)



2.3.3.3 Les grandes composantes de la « Trame Verte et Bleue »

La « Trame Verte et Bleue », ayant force de loi au titre de l'article L371-1 du Code de l'Environnement (Livre III : Espaces Naturels – Titre VIII : Trame Verte et Trame Bleue), renvoie à la reconnaissance d'un réseau écologique territorial, mobilisant les concepts portés par la discipline de l'écologie du paysage. Ceux-ci sont les suivants :

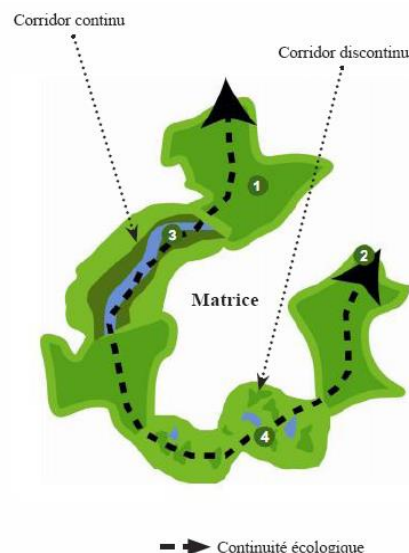
- **Le réservoir de biodiversité ou zone nodale**, matérialisé par un ou plusieurs habitats d'une superficie suffisante, fournissant l'essentiel des besoins nécessaires aux êtres vivants pour accomplir tout ou partie de leur cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. Ce sont des habitats de fort intérêt biologique souvent reconnus par des zonages de protection, incarnés par des milieux spécifiques (forêts, zones humides, landes, pelouses calcicoles...). Ils sont appréhendés par une lecture spatiale en « tâche » et forment des sous-trames spécifiques au sein de la « Trame Verte et Bleue » (sous-trame forestière, humide...), de configuration spatiale plus ou moins vaste, linéaire, fragmentée... ;
- **Le corridor écologique**, matérialisé par des espaces de type linéaire au caractère spatial continu ou discontinu, et permettant aux êtres vivants de se déplacer au sein de la « Trame Verte et Bleue » afin de gagner différents habitats où ils peuvent s'alimenter, se reproduire ou se reposer. Ceux-ci ont donc valeur de réservoir de biodiversité. Ce sont des éléments du réseau hydrographique (ruisseau, rivière...), des éléments végétaux tels que des haies... Un corridor écologique peut être également matérialisé par une succession de petits habitats au caractère plus ou moins temporaire suivant les espèces, tels que des successions de mares, bosquets... Ils sont alors qualifiés de « pas japonais » ;
- **La matrice**, constituant l'élément paysager dominant, à valeur de socle, dans lesquels s'inscrivent *réservoirs de biodiversité* et *corridors écologiques*. Ceux-ci sont entourés d'espaces transitionnels appelés *zones-tampon*. La matrice, conditionnée par sa superficie, peut revêtir différentes natures, de type agricole, urbain, forestier, bocager... En fonction de sa valeur écologique, la matrice peut constituer un intérêt plus ou moins fort pour les êtres vivants, lui fournissant ou non des services propres à l'accomplissement de leur cycle de vie. Selon la présence d'éléments ayant nature d'obstacle (infrastructures de transport, emprises artificialisées...), celle-ci est plus ou moins perméable aux déplacements faunistiques et floristiques.

Réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et matrice constituent les éléments structurants de la « Trame Verte et Bleue » dont la nature spatiale conditionne l'établissement de continuités écologiques sur le territoire étudié. Les continuités écologiques peuvent être rendues inopérantes du fait de la présence d'aménagements humains, apportant ainsi un éclairage substantiel quant à la planification urbaine projetant l'occupation future des sols sur un territoire donné.

Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 viennent modifier en profondeur le Code de l'Urbanisme dont les articles fondateurs que sont l'article L110 et L121-1 précisent dorénavant que les documents d'urbanisme doivent concourir à la « préservation » et à la « remise en état » des continuités écologiques.

Le Plan Local d'Urbanisme a ainsi pour obligation d'intégrer les éléments structurants de la « Trame Verte et Bleue » dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dont les principes sont traduits au sein du règlement et des documents graphiques.

Au-delà de ce caractère obligatoire, l'intégration de la « Trame Verte et Bleue » au sein du projet d'urbanisme constitue un véritable levier de



développement du territoire, susceptible de matérialiser la logique de développement durable au niveau local à travers une préservation dynamique de la biodiversité.

2.3.3.4 Éléments de méthodologie pour l'établissement de la « Trame Verte et Bleue »

La reconnaissance de la « Trame Verte et Bleue » consiste en une lecture du territoire mobilisant les concepts associés à l'écologie du paysage (réservoir, corridor, matrice). Cette lecture nécessite d'être effectuée à plusieurs échelles, car les logiques territoriales liées à la « Trame Verte et Bleue » s'affranchissent très régulièrement des limites administratives. En l'absence de documents-cadre supra-communaux cartographiant la « Trame Verte et Bleue » (absence de cartographie au sein du SCOT...), une cartographie indépendante a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Celle-ci s'est cependant appuyée sur les investigations du DOCOB Natura 2000, notamment sur l'étude des **migrations locales opérées par le Vison d'Europe ainsi que sur le SRCE**.

Cette reconnaissance de la « Trame Verte et Bleue » locale s'est appuyée sur une analyse par photo-interprétation.

Une analyse de l'occupation des sols a ainsi été menée sur des photographies aériennes, distinguant différents types de milieux et éléments naturels/artificiels dont les milieux forestiers, les prairies, le vignoble, les terres labourées, certains micro-habitats (haies ...), le réseau hydrographique, ainsi que les espaces urbanisés et les infrastructures de transport. Certains outils cartographiques, tel que Corine Land Cover, ont été exclus de par leur imprécision notable à l'échelle de la commune. Toutefois, cette approche cartographique comporte des limites : certains milieux spécifiques n'ont pas été formellement identifiés à partir des vues aériennes analysées (landes, roselières...), tandis que la lecture de certains habitats a été simplifiée en grandes catégories (prairies, forêts de feuillus...).

Ce travail cartographique souffre donc de certaines imprécisions. En parallèle du PLU, un véritable suivi des déplacements faunistiques serait nécessaire afin de valider cette approche purement spatiale. Cependant, ce dernier permet d'établir une connaissance des principaux enjeux se rapportant au fonctionnement écologique du territoire : préservation des linéaires d'eau et leurs ripisylves, préservation et gestion cohérente des boisements de feuillus, des prairies mésophiles et humides...

In fine, les continuités écologiques ont été tracées conformément aux concepts définis précédemment (réservoir de biodiversité, corridor, matrice). A cet effet, deux cartographies complémentaires ont été produites :

- **Une cartographie attribuant à chaque milieu sa valeur et sa fonction au sein de la « Trame Verte et Bleue » locale** (milieux structurants, attractifs, neutres, répulsifs). Les boisements de feuillus et mixtes ont été identifiés comme réservoirs de biodiversité, ainsi que les milieux intégrant le site Natura 2000. La pinède et les espaces cultivés ont été désignés comme milieux « neutres » de par leur intérêt écologique limité. Les espaces urbanisés et cultivés ont été désignés comme milieux répulsifs ;
- **Une cartographie établissant les liens dynamiques entre ces différents éléments fonctionnels.** Celle-ci représente ainsi sous forme de flèches les principales continuités écologiques incarnées par les ruisseaux, les boisements et autres milieux d'intérêt écologique (prairies...) fonctionnant en réseau.

2.3.3.5 Les éléments de la « Trame Verte et Bleue » locale

Au sein du territoire communal, il est possible d'identifier des continuités écologiques fonctionnelles, reconnues par certains zonages de protection. **Il s'agit de la vaste continuité écologique dessinée par les palus nord-médocains, drainés par un réseau hydrographique complexe.** Rappelons que les zones humides sont dans l'ensemble très localisées tant au niveau national qu'au niveau européen. Les espèces qui leur sont inféodées sont donc généralement peu abondantes à l'échelle du territoire, soulevant l'enjeu crucial de la préservation de ces milieux aux multiples fonctionnalités.

Au sein des palus, **des continuités écologiques plus localisées se dessinent sur les principaux éléments hydrographiques** : Petit chenal de Guy, ruisseau du Clariou, ruisseau du Jancla. Celles-ci sont validées par les mouvements migratoires du Vison d'Europe (*Mustela lutreola*) et de certaines espèces piscicoles migratrices, tel que la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*) et l'Anguille d'Europe (*Anguilla anguilla*). Ces continuités aquatiques se prolongent au sein du massif forestier par le biais du ruisseau du Lapiey et du Casteret, ainsi que certaines crastes d'importance. Ces éléments hydrographiques s'accompagnent en effet d'habitats propices à l'accomplissement de certaines étapes-clefs du cycle de vie des espèces (prairies hautes, ripisylves, roselières...).

Soulignons également que **les palus se trouvent sur un important couloir de migration des oiseaux d'eau sur la frange européenne occidentale**. Une grande continuité écologique est donc établie à une échelle transcontinentale, démontrant l'intérêt majeur des palus et de la richesse de leurs habitats pour l'avifaune hivernante et migrante.

Au-delà des palus et des éléments du réseau hydrographique, le massif forestier incarne une vaste continuité établie à l'échelle du département de la Gironde et au-delà, à l'échelle de l'ensemble du massif forestier des Landes de Gascogne. Cet ensemble fournit, par sa superficie et sa continuité (effet de « massif »), un milieu propice à l'accomplissement de l'essentiel du cycle de vie de la faune forestière, et plus particulièrement des rapaces forestiers et des grands mammifères.

Toutefois, **les principaux éléments-supports des déplacements de la faune forestière demeurent les boisements de feuillus et les boisements mixtes à dominante de feuillus**, présentant un potentiel biologique bien supérieur aux cultures monospécifiques de Pin maritime. Ces réservoirs de biodiversité sont donc à protéger et gérer en cohérence avec leur valeur écologique. Certains boisements de feuillus, en association avec des milieux connexes (roselières de bordures de cours d'eau, prairies hautes...) fonctionnent en complémentarité avec les palus nord-médocains. Ceux-ci fournissent notamment à la faune, en particulier l'avifaune, des sites de nidification et de repos à proximité de leur lieu de nourrissage, représenté par les prairies humides eutrophes constituant ces palus.

Toutefois, **soulignons les ruptures majeures engendrées par les infrastructures de communication et l'urbanisation**. Les premières sont susceptibles de générer de nombreuses collisions routières avec la faune et l'avifaune. La RD 1215, axe à grande circulation, est particulièrement préjudiciable aux déplacements faunistiques et notamment aux déplacements intra-forestiers ainsi qu'aux migrations plus spécifiques du Vison d'Europe. Selon le Conseil Général de Gironde, **l'infrastructure accueille un trafic journalier moyen de 6 900 véhicules en 2011, dont 7 % de poids-lourds**. Des collisions routières avec la faune sont donc potentiellement fréquentes, notamment en période nocturne compte-tenu de la moindre visibilité offerte sur les voies. Les franchissements du réseau hydraulique par les infrastructures (ponts routiers) sont également sources de difficultés, car souvent mal-adaptés aux exigences de déplacement des mammifères aquatiques.

Concernant l'urbanisation, celle-ci montre un caractère éclaté, préjudiciable aux circulations faunistiques. Cet éclatement est expliqué par le développement historique de la commune, mais a été aggravé par les décisions d'aménagement entreprises sur les trois dernières décennies. L'extension d'un habitat pavillonnaire diffus aux lieudits « Queyzac », « Les Ourmes » et « Les Gabriaux » a vraisemblablement porté préjudice aux continuités forestières. De même, le développement urbain diffus sur la RD 102 a engendré un effet semblable sur des continuités plus localisées entre le bourg et le secteur nord-ouest des palus. Il convient donc de juguler l'étalement urbain à l'avenir, en opérant une rationalisation du développement de l'urbanisation autour d'un projet d'urbanisme équilibré.

Bien qu'isolés par la RD 1215, les boisements à dominante feuillus situés à proximité du bourg constituent des lieux de vie pour l'avifaune forestière et suscitent un intérêt écologique significatif, permettant l'établissement de continuités écologiques secondaires. D'une manière générale, il convient de veiller à la préservation des boisements de feuillus situés au contact des espaces urbanisées, contribuant à l'intégration de la biodiversité et de la « nature » en ville.




Soulignons enfin **le cas des milieux potentiellement attractifs pour la faune et la flore**, qui présentent cependant un caractère dégradé. Sur ce point, le diagnostic a souligné le potentiel écologique de l'ancienne gravière située au lieu-dit « Le Berthon ». Ce site, qui n'a pas fait l'objet d'une véritable réhabilitation, présente un potentiel halieutique intéressant, exploité par la Fédération de Pêche de Gironde. Une véritable remise en état de la végétation est cependant à mener (sélection des espèces invasives, restauration des habitats rivulaires des plans d'eau, mise en œuvre d'une signalétique et de sentiers balisés pour les usagers...). Sous réserve de cette remise en état, ce site pourrait présenter un véritable intérêt pour la « Trame Verte et Bleue » locale.



L'intégration de la « Trame Verte et Bleue » au sein du PLU relève d'un enjeu essentiel au titre de la protection du patrimoine biologique du territoire. La logique « Trame Verte et Bleue » a ainsi constitué un véritable outil d'aide à la décision pour la formulation du projet d'urbanisme communal.

Sources : DOCOB Natura 2000 « Marais du Nord-Médoc » et « Marais du Bas-Médoc », analyse par photo-interprétation, nomenclature d'habitats CORINE Biotopes, observations ciblées sur le terrain

Les continuités terrestres

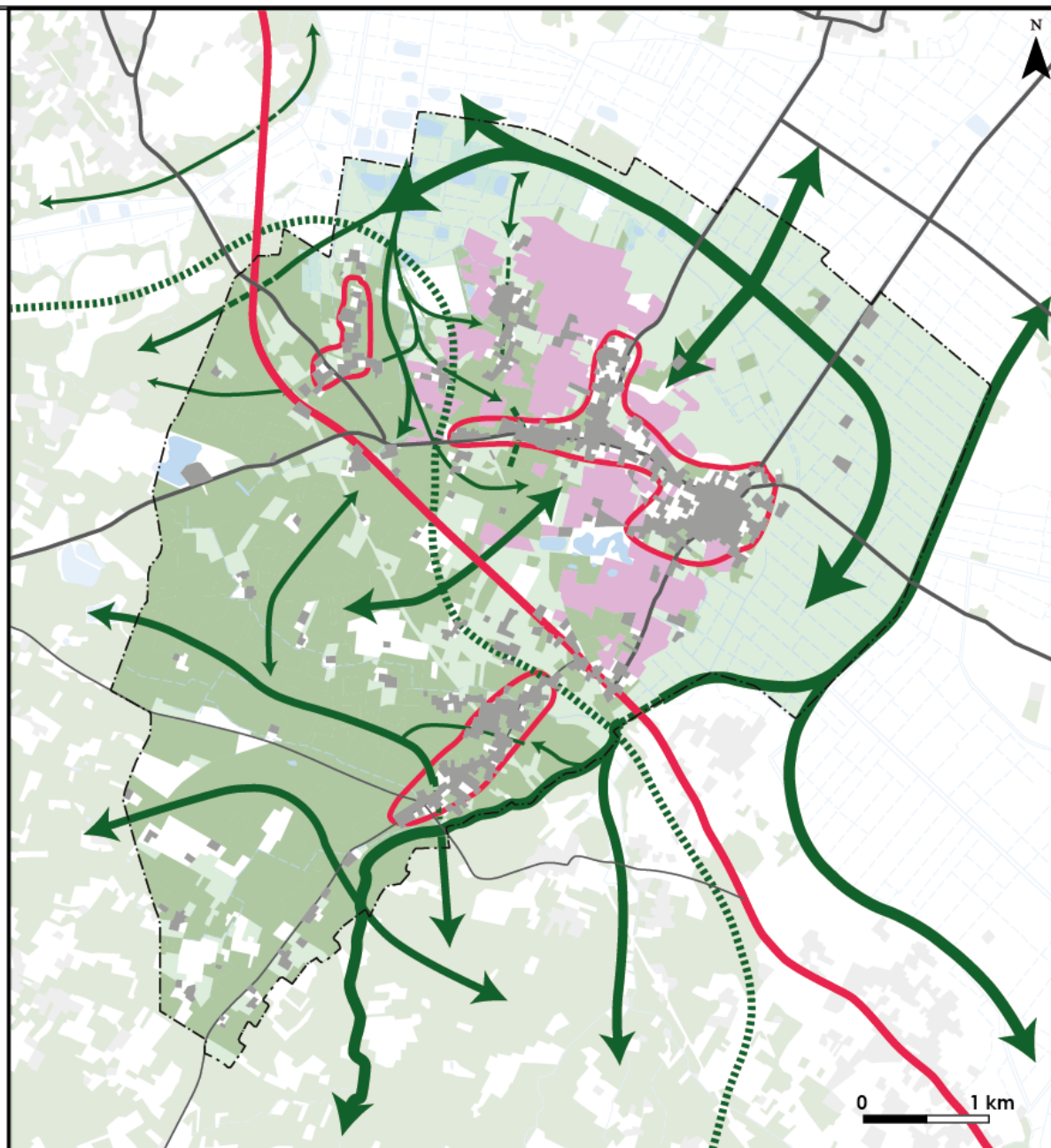
Commune de Queyrac

-  Continuités principales
-  Continuités de nature secondaire
-  Secteurs interrompus et/ou fragilisés par des aménagements

-  Principales sources de rupture au sein de la « Trame Verte et Bleue »
-  Effets de « massif » favorable aux déplacements de la faune forestière





Remarque : cette carte reprend la typologie des milieux, figurant sur la carte intitulée « Géographie des milieux naturels et aménagés » placée en introduction du présent chapitre. Se référer à la légende de cette carte pour prendre connaissance des différents habitats représentés.

Source : IGN, BD TOPO, BD ORTHO



Les continuités aquatiques

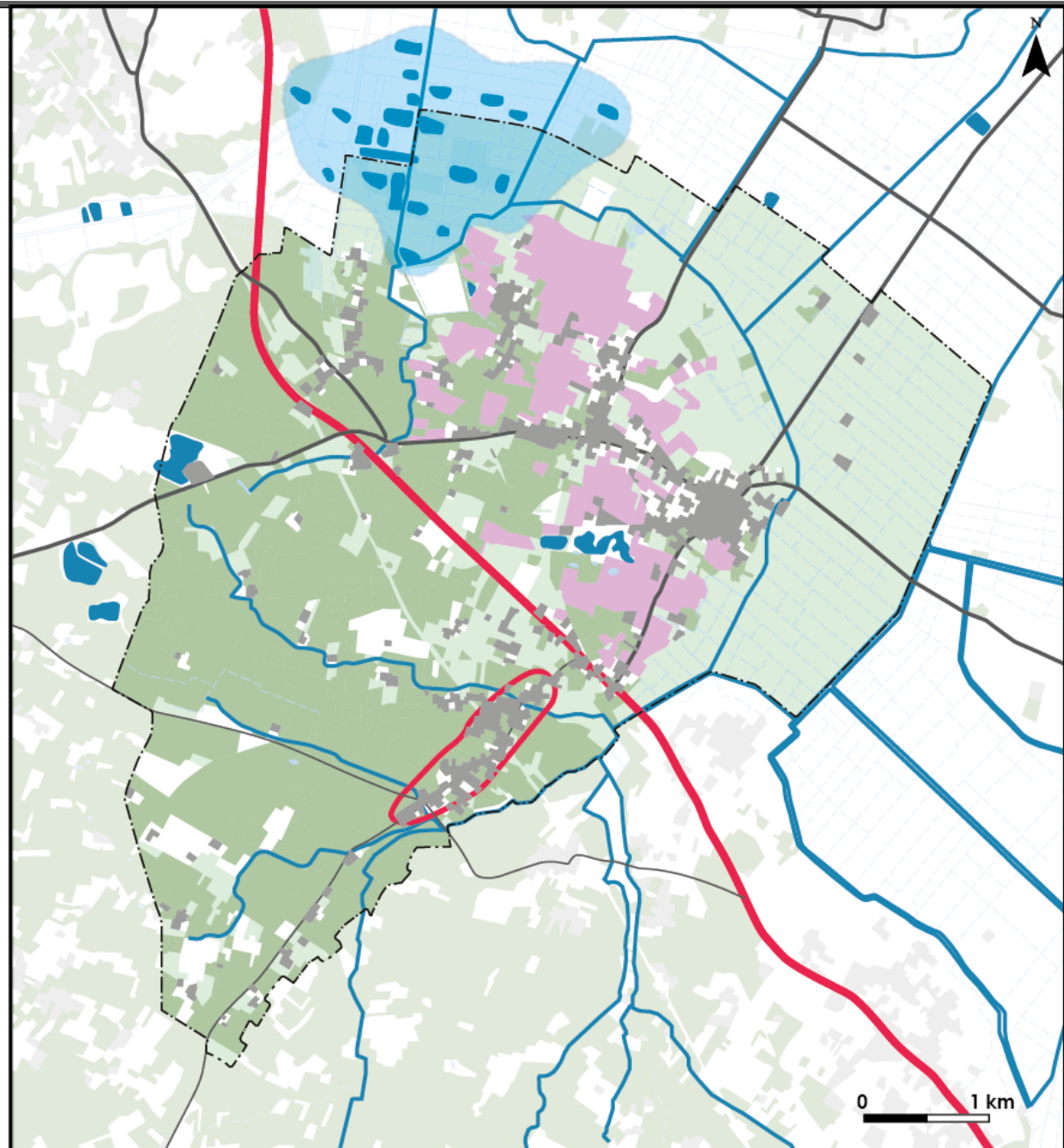
Commune de Queyrac

-  Principaux éléments du réseau hydrographique incarnant des continuités aquatiques
-  Etangs et mares contribuant au fonctionnement de la « Trame Bleue »
-  Principales sources de rupture au sein de la « Trame Verte et Bleue »
-  Secteur particulièrement favorable à l'avi-faune hivernante et migrante

Remarque : cette carte reprend la typologie des milieux, figurant sur la carte intitulée « Géographie des milieux naturels et aménagés » placée en introduction du présent chapitre. Se référer à la légende de cette carte pour prendre connaissance des différents habitats représentés.

Les ouvrages hydrauliques potentiellement impactants sur les continuités aquatiques n'ont pas été recensés par manque d'informations.

Source : IGN, BD TOPO, BD ORTHO



2.4 LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI

2.4.1 Principes préalables à l'analyse du paysage

Le paysage constitue une thématique centrale de l'aménagement du territoire. La loi du 8 janvier 1993 dite « Paysage » donne à la dimension paysagère une véritable valeur juridique et impose celle-ci dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Le paysage se définit par l'appréhension d'une portion de l'espace par l'œil d'un observateur. La notion de paysage a été précisée au sein de la Convention Européenne du Paysage par « *une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations* ». Elaborée en 2000, la Convention Européenne du Paysage a été appliquée en droit français par le décret du 22 décembre 2006.

L'observation du paysage fait appel au regard d'un sujet, interprétant l'objet paysage avec des prismes d'ordre culturel, social, personnel, modifiant considérablement son approche de l'espace et créant ainsi de nombreux biais défavorables à une analyse objective du paysage. En effet, le territoire résulte d'une combinaison de deux dimensions :

- Une dimension physique, naturelle (éléments de géographie, relief, hydrographie, formations végétales...) ;
- Une dimension culturelle (pratiques agricoles ayant façonné des terroirs locaux, dimension architecturale et morphologique des espaces bâtis...).

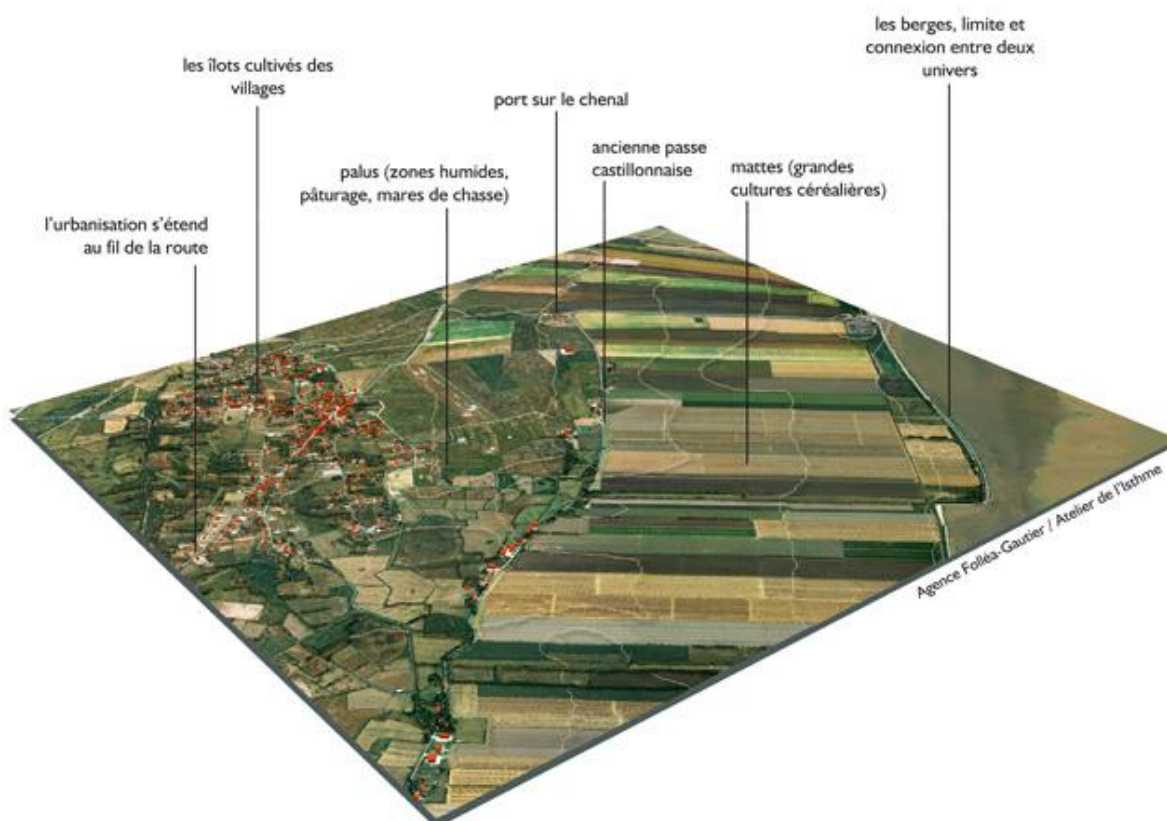
L'aspect subjectif de toute analyse paysagère est donc source de difficultés méthodologiques. Compte-tenu des objectifs associés au Plan Local d'Urbanisme, une analyse consensuelle et objective du territoire a été recherchée. L'analyse s'est inscrite dans une volonté d'objectivation tenant notamment à l'écart l'ensemble des facteurs conditionnant l'évolution ponctuelle du paysage (influence de la lumière, des saisons, du climat...).

2.4.2 Le contexte paysager départemental

Le Conseil Général de Gironde a élaboré un « Atlas des Paysages » dans une volonté de mieux connaître les paysages du département et leurs dynamiques d'évolution afin de nourrir les politiques locales d'aménagement du territoire, dans la logique poursuivie par la Convention Européenne du Paysage. Il convient donc que le PLU tienne compte de l'existence de ce document apportant une connaissance majeure sur les paysages.

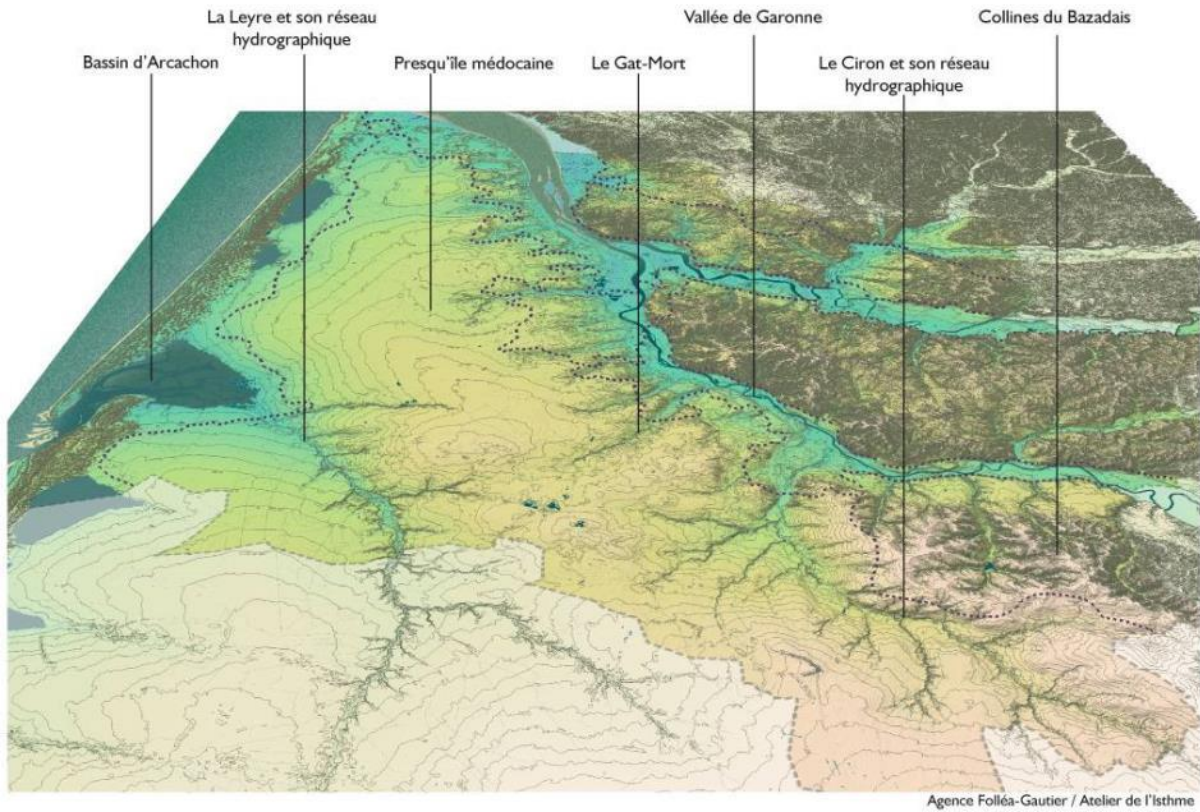
L'Atlas des paysages de Gironde a procédé au découpage du territoire en grands ensembles paysagers auxquels sont associés des enjeux bien particuliers. **Queyrac, dont les paysages sont marqués par une distinction franche** entre d'une part, la zone humide estuarienne des palus médocains, et d'autre part, le massif forestier des Landes girondines, appartient de fait à deux grands ensembles paysagers délimités par l'Atlas des Paysages.

- **Le premier, intitulé « l'estuaire et ses rivages », délimite une vaste frange estuarienne englobant les palus médocains.** Queyrac appartient plus précisément à l'entité paysagère du « Médoc des mattes ». Il s'agit d'une vaste entité constituée de terres gagnées sur les eaux après de grands travaux entrepris aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles. Le socle de ce paysage est essentiellement constitué d'alluvions modernes. Le paysage est plat et dégagé, et présente de grandes étendues enherbées où l'eau assure une présence discrète et permanente à travers de nombreux canaux, fossés et chenaux. Les palus (marais « mouillés »), dévolus à l'élevage, sont à distinguer des mattes, plutôt tournées vers la céréaliculture (marais « desséchés »). Cette distinction conditionne étroitement le fonctionnement hydraulique de ces milieux estuariens façonnés par l'ingénierie hollandaise du XVII^{ème} siècle.



- **Le second, intitulé « les Landes girondines », constitue un vaste espace rétro-littoral essentiellement couvert par la forêt.** Le plateau landais forme le plus grand ensemble paysager du département. Constitué d'une couche plus ou moins épaisse de sable, ce plateau était autrefois un vaste espace marécageux à dominante ouverte, ponctué de boisements de feuillus, avant de connaître un important bouleversement suscité par la culture du Pin maritime. Ce paysage est étroitement associé à cette culture à caractère industriel, créant un vaste espace boisé au caractère très maîtrisé. L'uniformité associée à cette exploitation industrielle du Pin maritime cache cependant des singularités paysagères fortes, tel que la présence de landes, de clairières, et de lisières forestières dont le rôle structurant est éminent.

I - LES LANDES GIRONDINES



Source des illustrations : Atlas des Paysages de Gironde

2.4.3 Les grands ensembles paysagers à l'échelle communale

Une unité paysagère se caractérise par une homogénéité des formes perçues par l'observateur, induite par l'occupation des sols (urbanisation, milieu agricole...). Les unités paysagères sont caractérisées par de grands points de vue pouvant retranscrire des enjeux relatifs à leur protection, valorisation ou aménagement.

Par précaution, la lecture de ces unités paysagères ne saurait se réduire uniquement à une analyse de la morphologie de l'environnement. Elle doit également rendre compte des valeurs esthétiques du paysage, mobilisant une approche plus subjective.

Le Médoc est un territoire qui présente des paysages très contrastés : Médoc viticole marqué par les grands crus, marais médocains aménagés par l'homme à partir du XVII^{ème} siècle, Médoc forestier correspondant au plateau des Landes girondines aménagé dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle. Ces différents paysages sont très bien représentés sur **Queyrac**, où l'on peut distinguer quatre unités paysagères :

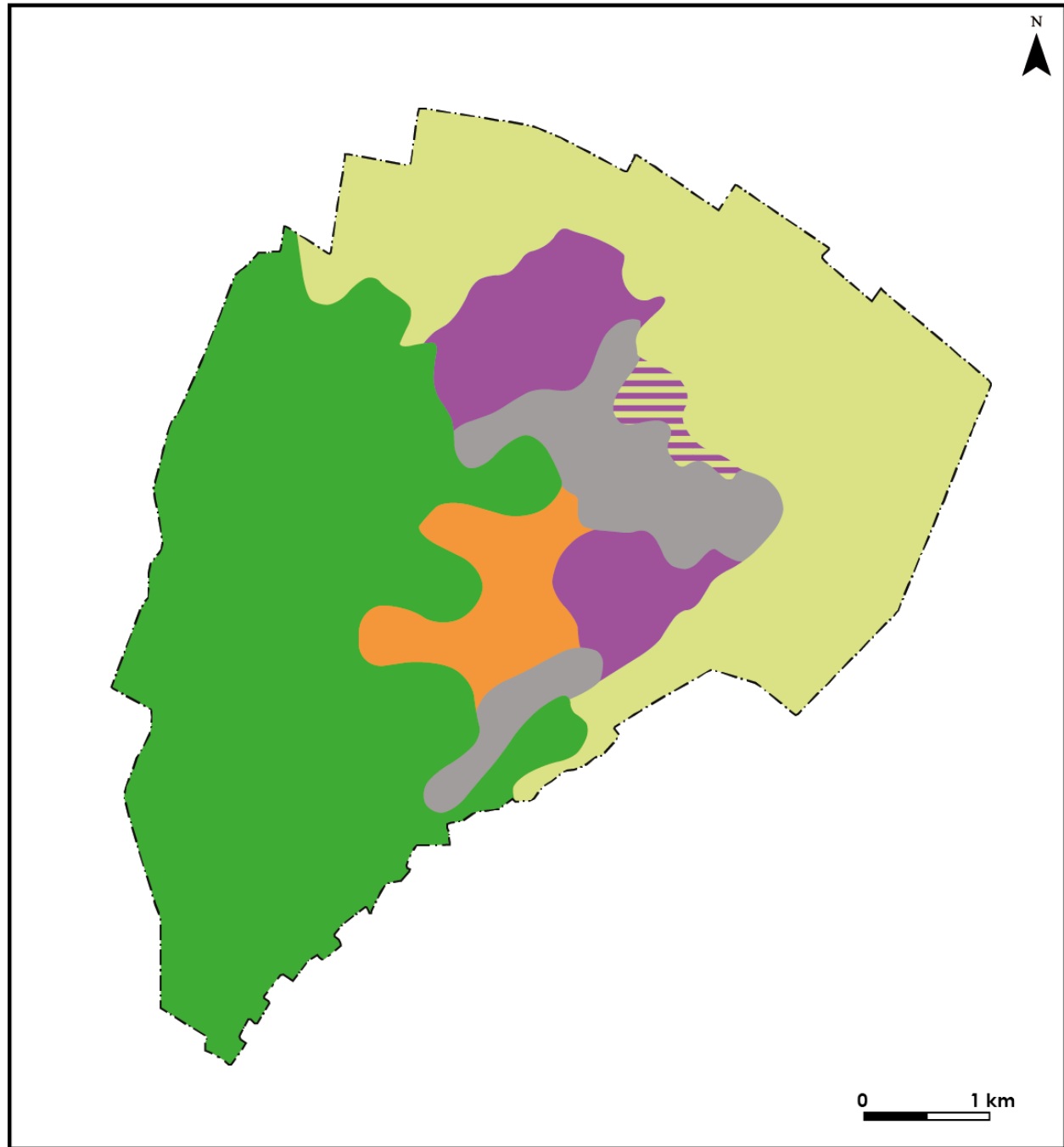
1. Les palus nord-médocains, situés au nord de la commune et appartenant à la vaste zone humide riveraine de l'estuaire de la Gironde, caractérisés par des paysages plats dominés par les prairies pâturées et fauchées ;
2. Le massif forestier établi sur le plateau des Landes girondines, constituant le tiers sud de la commune, et représentant plus d'un millier d'hectares de pinèdes cultivées, de boisements de feuillus et de boisements mixtes ;
3. La terrasse surplombant les palus, constituant la partie centrale du territoire où l'on retrouve différents paysages parfois purement viticoles (au nord du bourg), où marqués par l'imbrication de la vigne et de la prairie (au sud du bourg) confondus dans une occupation des sols riche et hétérogène (idée de « mosaïque » paysagère) ;
4. Les paysages urbanisés du bourg de Queyrac et des hameaux parsemant le territoire communal sur sa partie sud, où l'on retrouve diverses ambiances générées par la nature du bâti, sa qualité architecturale, sa valeur patrimoniale...

Ces quatre unités paysagères seront décrites en détail ci-après, ainsi que leurs différents enjeux explicités. La dernière unité des « paysages urbanisés » sera analysée dans un sous-chapitre individualisé.

Les principaux ensembles paysagers

Commune de Queyrac

- Les paluds nord-médocains
- Le plateau forestier des Landes girondines
- La terrasse agricole et viticole**
 - Les paysages du vignoble médocain
 - La mosaïque agricole
- Les paysages urbanisés



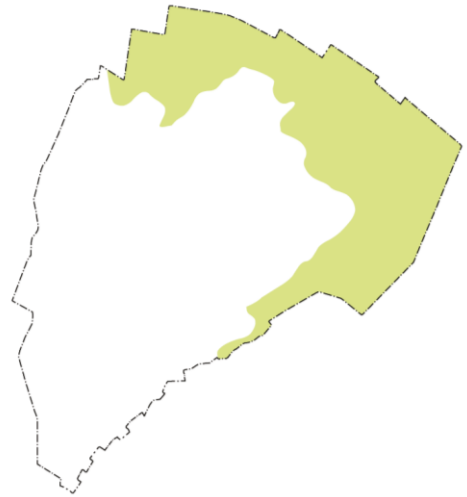
Source : IGN, BD TOPO, BD ORTHO



2.4.3.1 « Les palus nord-médocains »

Les palus nord-médocains correspondent à une vaste zone humide exposée aux crues de la Gironde, et forment un paysage ouvert qui offre de vastes perspectives sur de vastes prairies pâturées et/ou fauchées. Les palus encerclent le bourg et les principaux hameaux sur leur limite nord, et occupent toute la frange nord du territoire.

Cet espace évoque **la relation séculaire entre un milieu naturel singulier, formé d'anciens marécages estuariens, et les activités humaines** qui ont façonné ces derniers à des fins agricoles. Il s'agit donc d'un paysage intimement lié aux pratiques agricoles anciennes et contemporaines, représentant bien la notion de « terroir » et fortement contributeur de l'identité locale.



Ce paysage de marais aménagés a conservé une certaine authenticité. Il donne à voir de grandes étendues verdoyantes évoquant la liberté et l'idée de campagne. De rares motifs paysagers s'invitent dans l'ouverture des vues (corps de ferme, haies, bosquets...).



Une structure bocagère sporadique des haies de frênes et de tamaris accompagne des canaux et fossés très nombreux. Ces haies le long des canaux forment des lignes directrices qui permettent d'orienter le regard et de canaliser les vues lointaines. **Soulignons l'enjeu de la pérennisation de ces linéaires boisés et de leur entretien adapté**, tant au regard de leur rôle écologique qu'au vu de leur rôle de lecture des paysages.



De même, les nombreux étangs ponctuant les marais au nord-ouest de la commune constituent de nombreux événements paysagers créant des ambiances aquatiques très qualitatives. Ces étangs manifestent le lien entre les pratiques humaines et le milieu. Ces pratiques participent à la richesse de la faune et de la flore, **et notamment de l'avifaune hivernante dont la présence saisonnière participe à la richesse et à la beauté des paysages.**



Les palus sont également un élément naturel de limite à l'urbanisation, qui est fortement contrainte sur cette zone compte-tenu de la juxtaposition des enjeux environnementaux et économiques (sensibilité écologique, risques naturels, usages agricoles...).

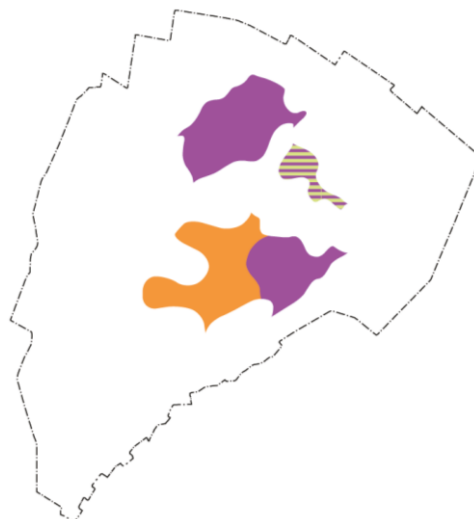
L'habitat y reste ainsi ponctuel, localisé en hameaux compacts où l'on retrouve les corps de ferme. Ce bâti traditionnel d'origine agricole peut présenter des qualités architecturales.



2.4.3.2 « La terrasse agricole et viticole »

La terrasse agricole et viticole décrit une unité paysagère constituant un vaste espace transitoire entre les palus nord-médocains et la forêt du plateau des Landes girondines. **Cette unité correspond à des paysages très diversifiés**, issus de l'imbrication de différents éléments d'occupation du sol : vignoble, boisements, prairies naturelles, espaces urbanisés... Elle constitue l'écrin environnant du bourg de Queyrac.

Ces divers éléments d'occupation du sol sont influencés par les conditions orographiques et pédologiques plus favorables aux activités et installations humaines. La terrasse surélevée par rapport aux palus présente une moindre exposition au risque d'inondation, tandis que les sols de sables et graves remplacent les sols d'alluvions des palus, offrant ainsi à la viticulture des conditions très favorables.



Cet ensemble peut donc se distinguer en deux sous-unités, entre d'une part le vignoble médocain au nord-ouest, et d'autre part, une mosaïque hétérogène de prairies et boisements au sud (cf. carte « Les grands ensembles paysagers »). **Un secteur transitoire entre vignes et prairies contiguës aux palus** est à distinguer au nord, près du lieu-dit « la Hontane ». Le bourg constitue d'une certaine manière le point d'articulation de ces paysages aux caractéristiques assez éloignées.



Les grands espaces dévolus à la vigne constituent des paysages ouverts et rationalisés par les rangs réguliers de vignes. L'alignement des rangs contribue notamment à accentuer la portée des perspectives visuelles.

L'importante valeur économique de la viticulture justifie les soins attentifs prodigués aux vignes, et **donnent à ces étendues une image peignée, jardinée, très valorisante pour le territoire**. La vigne est généralement soignée, aux abords enherbés, donnant l'impression d'un paysage raffiné. Les marges de végétation spontanée participent à l'introduction d'une biodiversité « ordinaire » au sein d'un milieu très maîtrisé par l'Homme, et agrémentent les vues. Par endroits, la texture irrégulière et les tons crème des sols de grave sont également très marquants. Ponctuellement, les chais et châteaux viticoles constituent des motifs paysagers auxquels le regard se raccroche.





Ce paysage se caractérise par sa simplicité et sa régularité, de par la répétition des motifs végétaux. Le paysage hivernal du vignoble est particulièrement marquant de par cette régularité, accentuée par l'absence de végétation.

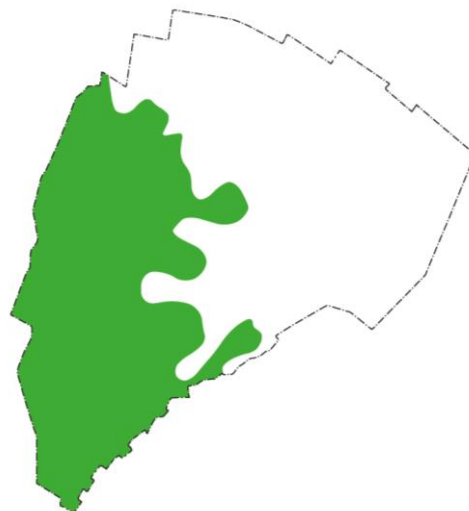
La mosaïque agricole et viticole de la partie sud du bourg présente des caractéristiques assez singulières. Entourée par les boisements et le bâti du bourg, elle constitue un espace de transition entre les palus au nord et la forêt au sud. Elle se compose de paysages de champs ouverts généralement dédiés à la prairie et ponctuellement à la céréaliculture (maïs), tandis que l'on retrouve le vignoble au contact du bourg. Cet espace viticole marque de franches ouvertures.



Cet ensemble paysager constitue **le résultat d'une articulation entre différentes formes d'occupation du sol. Le vignoble constitue indéniablement un facteur de qualité et d'identité pour le territoire, tandis que les prairies associent leur caractère bucolique à leur valeur écologique notable.** Cependant, certains « points noirs » sont à relever, tel que les réseaux aériens, les infrastructures de transport à l'image de la RD 1215, le développement pavillonnaire diffus, des bâtiments agricoles peu qualitatifs... **La régulation du « mitage »** de l'espace par l'urbanisation et la question du **traitement des franges** et espaces de contact agricole/bâti constituent deux enjeux majeurs pour le PLU. De même, la valorisation des « forces » du paysage (vignoble, prairies...) constitue un troisième enjeu prégnant.

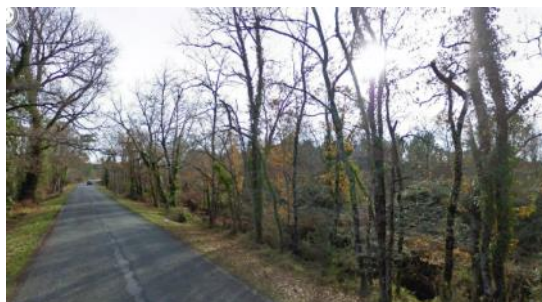
2.4.3.3 « Le massif forestier du plateau des Landes girondines »

Le massif forestier constitue une vaste unité paysagère sur près de 40 % du territoire, soit plus d'un millier d'hectares. Ce vaste massif dépassant largement les limites de la commune correspond en majeure partie à une forêt cultivée de pins maritimes (*Pinus pinaster*), qui a pris le pas sur d'anciennes landes plus ou moins marécageuses, autrefois exploitées extensivement sur le mode du pâturage. **Cette forêt conçue de toutes pièces par l'Homme au XIX^{ème} siècle** (loi impériale du 19 juin 1857) **génère des paysages atypiques et diversifiés** de futaies régulières de pins maritimes à différents stades de croissance.



Cette unité, appréhendée depuis les routes qui traversent le massif, présente ainsi des paysages assez caractéristiques avec des effets **de « couloir » plus ou moins opaques selon la typologie forestière.**

Les boisements naturels de feuillus dominés par *Quercus robur* et les jeunes plantations de pins maritimes occasionnent généralement des fermetures assez franches, tandis que les pinèdes adultes présentent des écrans végétaux perméables libérant partiellement le regard.



Les boisements de feuillus et les boisements mixtes offrent généralement **des sous-bois denses, attractifs sur le plan paysager, où se ressent une forte naturalité. Celle-ci tranche avec le**

caractère industriel des cultures de Pin maritime, dont la qualité paysagère est variable selon les stades de croissance. Les belles futaies anciennes de pins maritimes gratifient le paysage, à l'inverse des semis et jeunes futaies régulières au caractère monotone. La succession de ces divers stades de développement participe toutefois à l'animation de ces paysages forestiers et rompt le sentiment de monotonie induite par cette industrie sylvicole pratiquée à grande échelle.



Des zones de clairières participent également à rythmer les paysages, et libèrent le regard en offrant des « fenêtres » paysagères de plus ou moins grande qualité. Les clairières issues de coupes rases, dénudant les sols sableux, sont relativement peu attractives sur le plan paysager, à l'inverse des clairières sujettes à une recolonisation végétale de type lande arbustive. Ponctuellement, **de petites zones humides apparaissent**, générées par l'engorgement des sols et la proximité de la nappe phréatique vis-à-vis de la surface. Celles-ci agrémentent le paysage tout en confèrent au milieu forestier un potentiel biologique non-négligeable.

Les motifs bâtis sont assez rares au sein de la forêt. Relevons cependant les hameaux des « Ourmes » et « Queyzac », cernés par de denses boisements de feuillus et de pins maritimes. Les extensions pavillonnaires de ces trois dernières décennies constituent une pression non-négligeable sur les habitats forestiers (artificialisation des sols, dérangement de la faune...).

Les enjeux associés aux paysages de forêt **résident essentiellement dans la maîtrise du développement urbain et dans la gestion du milieu**. Le développement des activités sylvicoles doit notamment être équilibré avec la nécessaire préservation des habitats naturels suscitant un réel intérêt écolo-



gique : landes arbustives, zones humides ponctuelles, boisements de feuillus et boisements mixtes... **Le risque de feu de forêt est également un facteur de perturbation des équilibres paysagers et écologiques**, dont il convient de tenir compte.

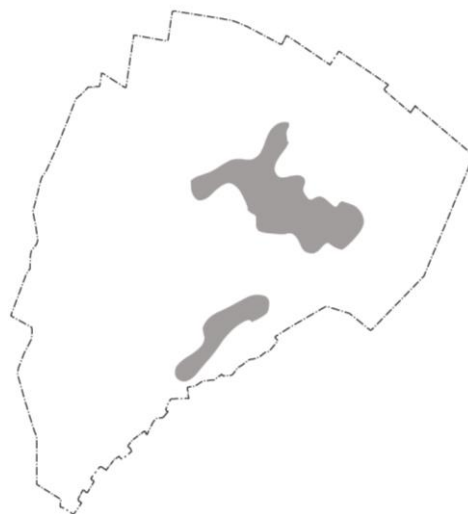
2.4.4 Les paysages « urbains »

2.4.4.1 La perception du bâti au sein des grands paysages

A l'origine, les constructions sur le territoire étaient plutôt discrètes et regroupées en hameaux forestiers et agricoles. Il n'existait qu'une véritable entité d'importance que le clocher de l'église permettait d'appréhender à distance, à savoir le bourg.

Aujourd'hui, deux ensembles bâtis se distinguent dans les paysages de la commune. Le bourg forme un ensemble diffus avec les villages de La Hontane et Larnac, se distinguant du village Sud des Ourmes. Ce dernier bénéficie d'un contexte boisé réduisant la présence des constructions dans le paysage.

Le bourg est situé à la transition entre les marais et le grand massif boisé médocain, dans le contexte d'une grande enclave viticole. Il profite d'un contexte paysager favorable qui offre de belles perspectives de forte identité. L'entrée Nord, depuis les palus, se montre particulièrement esthétique.



Vue lointaine sur le bourg depuis le secteur sud à dominante viticole

Entrée Nord – Est du bourg

Historiquement, les zones urbanisées sont dispersées sur tout le territoire, il s'agit d'une caractéristique du Médoc mais ces constructions isolées étaient souvent adossées à des espaces boisés (haies, bosquets, bois) les protégeant et facilitant leur insertion dans le paysage via un équilibre entre l'urbain et le végétal.



Aujourd'hui, le territoire a subi une forte urbanisation avec un phénomène de dilution urbaine et plus précisément d'étalement linéaire entraînant un « grignotage » des espaces agricoles et des clairières perturbant la lisibilité originelle du territoire.



En outre, les espaces viticoles ouverts sont particulièrement sensibles. La gestion des franges est compliquée, on constate trop souvent des constructions trop proches des parcelles cultivées dégageant un effet d'intrusion dans l'espace agricole.



Les paysages bâtis contemporains, marqués par l'habitat pavillonnaire, sont parfois en fort décalage visuel avec les valeurs architecturales et esthétiques générées par le bâti ancien du bourg et des hameaux originels. Ainsi, la perception du bâti est de moindre qualité sur l'axe de la RD 102 (entre le bourg et la RD 1215), où l'omniprésence des punctuations bâties standardisées, caractéristiques du pavillonnaire contemporain, est fortement ressentie et donne un sentiment de banalité.

Le PLU doit donc assurer un rôle de régulation de l'urbanisation contemporaine au profit de la sauvegarde des équilibres paysagers. Il convient de rechercher une véritable intégration des formes contemporaines aux différents contextes paysagers (espace forestier fermé, espaces ouverts du vignoble et des prairies...).

2.4.4.2 La perception des entrées et de la traverse du bourg

Les entrées de ville constituent des séquences paysagères bien spécifiques, à la transition entre le bâti et son contexte extérieur, généralement agricole. Au vu de leur rôle quant à la perception et l'image collective des territoires, les entrées de ville doivent être valorisées.

Les entrées du bourg de Queyrac révèlent des ambiances très contrastées. Relevons notamment **les ambiances très qualitatives des entrées Nord, marquées par le paysage des palus et l'église.** Les voies de communication, enserrées dans un écrin de haies, permettent d'appréhender progressivement le bourg, signalé par le clocher de l'église Saint-Hilaire. Le caractère relativement concentré de l'habitat permet de bien identifier l'enveloppe du bourg et ses limites, assurant ainsi sa bonne lisibilité dans le paysage.

L'entrée Ouest du bourg (RD 102) est peu lisible. L'urbanisation à dominante pavillonnaire forme un linéaire diffus depuis l'entrée de la Hontane. Les pavillons de plain-pied et en retrait de la voie, se succèdent ne libérant que peu de fenêtres sur l'espace viticole environnant. En découle une perte de repère, une banalisation de l'espace, auquel s'ajoute une ambiance routière sans place pour le piéton ou le cycliste. En se rapprochant du centre bourg, l'urbanisation se densifie puis on pénètre dans le bourg ancien à partir du croisement des chemins de Laubespain et de la Gravière matérialisé par un petit calvaire où l'habitat devient compact et génère un effet de rue. A noter, le cœur de bourg est incarné par un large espace public qu'il convient de valoriser.

Sur l'entrée Sud (RD 102 E2), le bourg s'ouvre sur des espaces viticoles ouverts de grand intérêt car ils participent pour beaucoup à l'identité de la commune. La présence d'une demeure ancienne (château Carcanieux») agrément ce paysage de vignoble. Cette entrée du bourg, signalée par un équipement sportif, s'appréhende assez rapidement et correctement de par la concentration du bâti. Le bâtiment de l'école publique, volume d'une architecture de qualité, constitue également un signal d'intérêt, de même que le clocher de l'église Saint-Hilaire que l'on découvre progressivement.



1 Une limite d'entrée difficile à définir clairement



2 Une séquence urbanisée sans repère. Un habitat pavillonnaire implanté de manière aléatoire et sans cohérence du point de vue de l'aspect (ex : clôtures)



3 Le carrefour de la rue des Déportés et du chemin de la cave : Un repère grâce au bâti ancien



4 Coupure d'urbanisation avec ouverture sur les parcelles de vignes

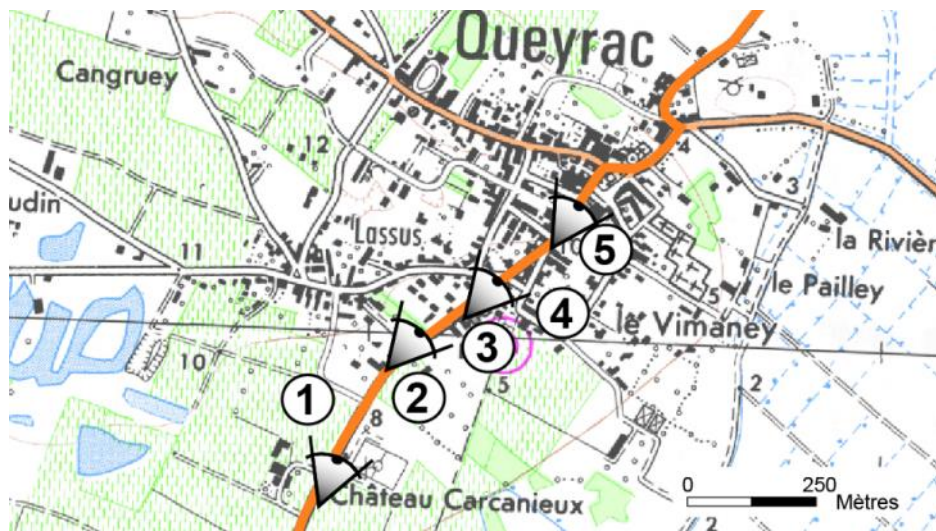


5 A l'approche du bourg, retour à une zone pavillonnaire légèrement plus dense



6 Rue du 19 mars 1962 et son contexte urbain marque l'entrée dans le bourg ancien





1 L'entrée chemin de Lescapon, passage devant les équipements sportifs, une entrée de qualité avec un bâti discret et la présence de vianes



2 Un repère lointain perceptible de par la linéarité de la voie le clocher. le tout dans un contexte urbain diffus



3 Les écoles caractérisent l'entrée dans le bourg ancien



4 La rue du huit mai 1945 : Un secteur urbain



5 Un pôle d'équipements et de services au cœur de bourg : Un espace structurant organisé autour d'espaces publics valorisé (traitement simple et homogène, enfouissement des réseaux...)



2.4.4.3 Le rôle des infrastructures de transport dans la lecture des paysages

La RD 1215 (reliant Bordeaux à la Pointe-de-Grave) constitue un événement paysager majeur sur le territoire. Son incidence sur le paysage est différente, en fonction des séquences traversées. Moindrement perceptible au sein de couverts forestiers denses où elle forme néanmoins une véritable tranchée ou un couloir fermé, l'infrastructure est à contrario fortement perceptible au sein des paysages ouverts (agricoles et viticoles).



Une voie de largeur importante et dont le caractère rectiligne intensifie l'effet de coupure au cœur des grands paysages mais une voie qui offre ponctuellement de belles perspectives sur le cœur du territoire et ses terrains agricoles.



La RD 1215 constitue une vitrine pour le territoire or actuellement il existe une verue le long de cet axe. Il s'agit d'un ancien bâtiment artisanal à l'abandon et d'un délaissé (ancien tronçon de la RD 1215) à revaloriser.

Il faut souligner que la RD 1215 est une voie à grande circulation soumise aux dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci consacre une interdiction de construction sur une largeur de 75 mètres, de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des zones déjà urbanisées.

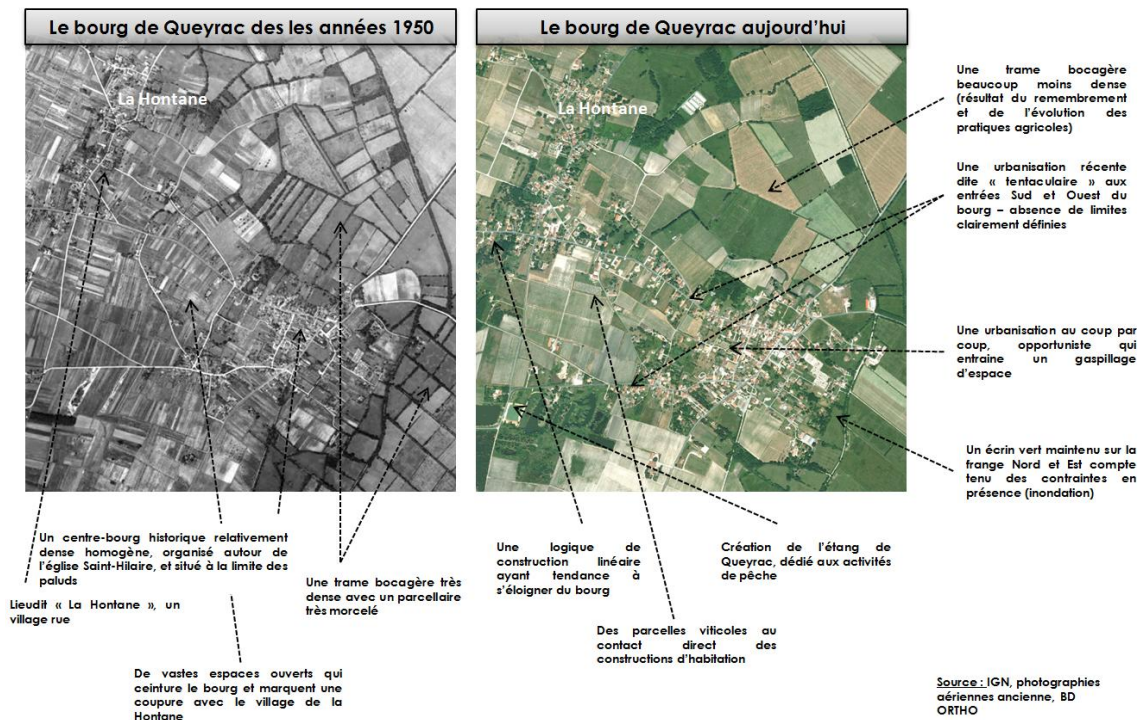
Tout projet d'aménagement intégrant cette bande de protection devra faire l'objet d'un dossier de demande de dérogation au titre de la « loi Barnier » s'appuyant sur des arguments à la fois paysagers, environnementaux, fonctionnels et sécuritaires.

Il convient que le PLU n'aggrave pas les incidences générées par la RD 1215 sur le paysage bien au contraire.

A noter, la voie ferrée ne génère pas d'enjeux particuliers du point de vue paysager. Elle est correctement insérée et se perçoit à peine.

2.4.5 L'évolution du paysage et ses grands enjeux contemporains

L'évolution du paysage à l'échelle des 50 dernières années montre de fortes mutations incombant à l'urbanisation et à l'évolution des pratiques agricoles. La trame bâtie s'est considérablement développée au détriment des espaces agricoles et forestiers.



Sur la première comparaison on remarque que le bourg de Queyrac a conservé ses limites naturelles Nord et Est toujours incarnées par les palus et qu'il s'est développé principalement sur ses franges Sud et Ouest. Il s'est ainsi épaissi et étendu sans pour autant se densifier.

Au contraire, l'urbanisation s'est opérée au coup par coup via l'implantation de pavillons aux entrées de bourg générant une forte consommation d'espace et du gaspillage du fait de la taille conséquente des parcelles et de l'implantation en retrait des constructions. Aujourd'hui, il est délicat de définir précisément les limites du bourg qui au final, a rejoint le village de la Hontane.

Au sein des palus, on remarque que le parcellaire a connu d'importantes mutations, sous l'effet de regroupements. Les linéaires boisés sont beaucoup moins présents, justifiant une attention particulière du PLU au regard de la protection de la trame actuelle. Les palus conservent toutefois leur vocation historique au pâturage et à la production fourragère, malgré les mutations apportées par la mécanisation des pratiques agricoles.

Le plateau forestier, lieu-dit « Le Gadet » en 1950



Un paysage mixte de transition entre les cotéaux ouverts et le massif landais fermé ou espace agricole et forestier se mêlent

La trame viaire est relativement dense mais constitué de petits chemins

L'espace est ponctué par quelques habitations isolées

Le plateau forestier, lieu-dit « Le Gadet » aujourd'hui



La création de la RD1215, route départementale de grande envergure permet de relier Lesparre à Soulac et Verdon mais créé un effet de coupure du territoire

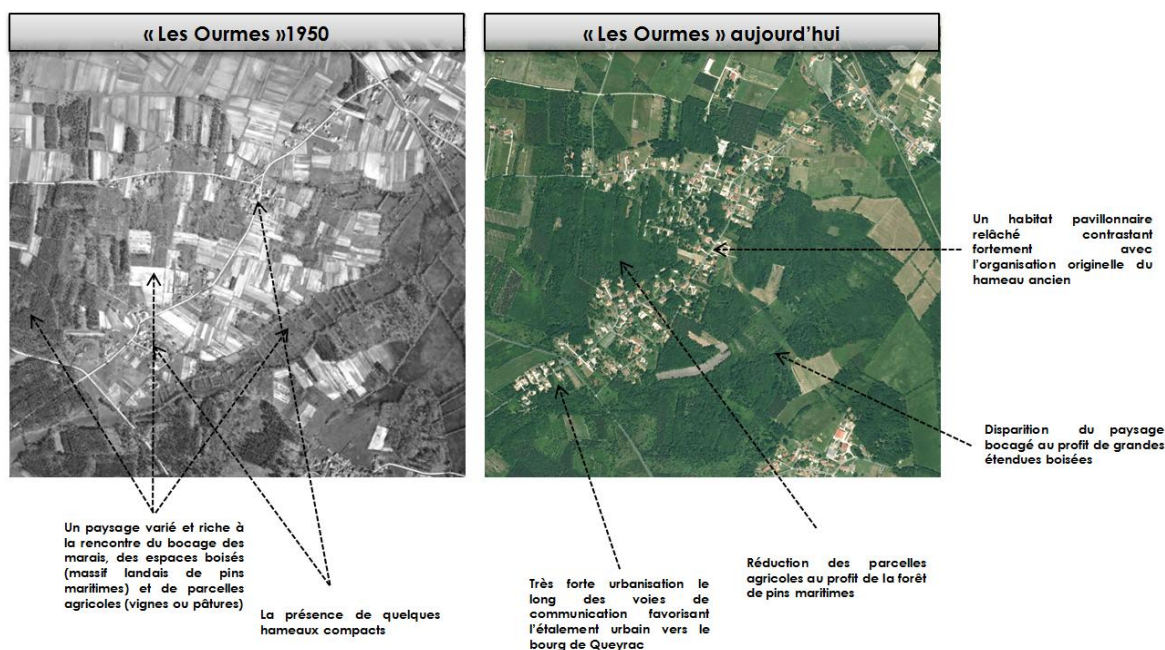
Phénomène de dilution urbaine – progression du mitage

Nouvelle répartition entre les espaces agricoles et les espaces forestiers

Source : IGN, BD ORTHO, photographies aériennes anciennes

En comparant les photographies aériennes des années 1950 et 2010, on **observe que le plateau forestier a également connu une évolution importante de son occupation du sol. La forêt a notamment progressé au détriment de la prairie**, qui semble en 1950 bien plus étendue en surface qu'à l'heure actuelle. En 1950, le ruisseau du Lapiey est enserré dans un écrin bocager constitué de nombreuses haies. Cette organisation ancienne est aujourd'hui « noyée » dans un couvert forestier uniforme. Si les activités humaines semblent avoir disparu aux abords du ruisseau, ses milieux connexes ont cependant été restitués à un état naturel qui semble à priori très favorable à la biodiversité.

On observe **une évolution forestière plus ou moins maîtrisée, avec d'une part, le développement des boisements de feuillus** manifestant une déprise de nombreuses surfaces de prairies, **et d'autre part, l'extension de la culture industrielle du Pin maritime**. En outre, l'urbanisation s'impose sous la forme d'un développement linéaire sur la RD 102 (« chemin du Gadet », lieu-dit « La Paléna »). De même, **une grande infrastructure de transport (RD 1215) s'invite dans le paysage** et engendre une coupure majeure. Sur le secteur, l'urbanisation demande à être bien maîtrisée au profit de la sauvegarde des paysages forestiers. La dynamique forestière doit également être maîtrisée au profit du maintien de certains milieux ouverts (prairies) favorables à certaines communautés d'espèces et à certaines pratiques agricoles (pâturage, fourrage...).



Source : IGN, BD ORTHO, photographies aériennes

Sur la troisième et dernière comparaison, **les constats formulés précédemment sont en partie confirmés**. La prairie marque un certain recul par rapport à la forêt sur les cinquante dernières années, témoignant d'une mutation du monde agricole et de renouvellement des opportunités économiques. Tout comme le Lapiey, les abords du Clariou sont, en 1950, marqués par une trame bocagère assez visible. Celle-ci s'est résorbée sous l'effet de l'abandon de certaines pratiques agricoles, au profit de la reconstitution d'une forêt riveraine dense et d'intérêt majeur pour certaines espèces semi-aquatiques (Vison d'Europe).

Toutefois, les prairies conservent de nos jours une proportion importante au nord du hameau de « Queyrac ». La culture industrielle du Pin maritime semble s'être rationalisée et organisée autour d'une intensification des pratiques introduites à la fin du XIX^{ème} siècle.

Le fait marquant est cependant le développement de l'urbanisation sur le chemin des Ourmes. Une trame urbaine uniforme a progressivement englobé des noyaux anciens (« Les Ourmes », « Queyrac ») dont l'implantation est ancienne (cf. cartes de l'Etat-major 1820-1866). Là encore, le développement urbain est à maîtriser. Des limites claires doivent être données à cette expansion susceptible d'exercer des pressions majeures sur les paysages.

2.5 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

Queyrac dispose d'un patrimoine culturel et bâti d'une valeur notable, reflet de son identité rurale ancienne. Celui-ci s'exprime à travers une morphologie bâtie singulière et porteuse d'histoire, incarnée par des édifices monumentaux dont la valeur patrimoniale est attestée par l'établissement de protections à portée réglementaire. Le territoire se caractérise également par un ensemble d'éléments bâtis relevant du « petit patrimoine », qu'il convient de préserver.

Sur le plan historique, l'occupation humaine de la commune s'avère très ancienne, attestée par la présence de plusieurs vestiges archéologiques remontant au néolithique. Des sarcophages du VI^{ème} siècle ont été découverts au sein du bourg, tandis que plusieurs documents du XIII^{ème} siècle relatent l'existence de Queyrac. Connus pour leur mauvaise réputation, les palus médocains ont été asséchés à partir du XVII^{ème} siècle tandis que la forêt cultivée de pins maritimes se développe à partir du XIX^{ème} siècle. En résultent des paysages d'eau et de forêt très caractéristiques et porteurs d'identité pour la commune. Le vignoble médocain constitue également un patrimoine important.

2.5.1 Le patrimoine architectural protégé

La principale mesure réglementaire de protection du patrimoine architectural correspond à la loi du 2 mai 1930 relative aux Monuments Historiques. Celle-ci engendre un certain nombre de contraintes réglementaires sur le territoire et prévoit deux régimes de protection, que sont le classement et l'inscription. Le *classement* se distingue de *l'inscription*, aux effets juridiques moins contraignants. Les travaux autorisés s'effectuent sous la surveillance de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

Les bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques bénéficient d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres, constituant une servitude d'utilité publique s'appliquant autour de chaque édifice. **Queyrac ne dispose d'aucun bâtiment classé ou inscrit aux monuments historiques.** La commune n'est exposée à aucun périmètre de protection associé aux monuments historiques.

Au-delà des monuments historiques, aucune mesure de protection du patrimoine architectural ne s'applique sur la commune. Il convient toutefois de préciser que s'appliquent sur le territoire des mesures de protection du patrimoine archéologique (cf. sous-chapitre ultérieur).

2.5.2 Le bâti remarquable et le « petit » patrimoine rural

Queyrac est parsemée de nombreux éléments relevant du patrimoine rural traditionnel tels que des corps de ferme, des éléments d'architecture plus ponctuels (puits, murets de pierre sèche...), et de génie civil (ponts maçonnés...). Au travers de la notion de patrimoine rural traditionnel, il convient d'évoquer l'ensemble des œuvres architecturales qui, discrètement, s'inscrivent ponctuellement sur le territoire et relatent des pratiques anciennes, liées au monde agricole et viticole traditionnel. Nombre de ces éléments de patrimoine sont recensés au sein de la base nationale « Mérimée » du Ministère de la Culture.

2.5.2.1 Le patrimoine religieux

Queyrac compte deux édifices correspondant à du patrimoine religieux. On relève ainsi **la chapelle Saint-Roch**, située au lieu-dit « Lescapon », dont l'époque d'édification remonte à la première moitié du XIX^{ème} siècle. Le bâtiment adopte une base rectangulaire et une volumétrie simple. Les murs sont édifiés en pierre de taille calcaire et sont surmontés d'une toiture à longs pans, en tuile creuse.

On recense également la présence de **l'église Saint-Hilaire**, établie au sein du bourg de Queyrac. Cette église paroissiale a été édifiée entre 1896 et 1901 sous la direction de l'architecte E. Bonnore, à l'emplacement d'un précédent bâtiment du XI^{ème} siècle. La tradition orale en attribue l'origine à Charlemagne. Son abside datant originellement du XIII^{ème} siècle, fût détruite au cours des travaux de reconstruction, et fût remplacée par une abside. La construction actuelle adopte globalement des formes plus simples que la construction originelle, dont les traces sont sporadiques. L'église Saint-Hilaire est très semblable aux églises de Lesparre-Médoc, Ordonnac et Saint-Christoly-

Médoc, qui ont été réalisées par le même architecte. La flèche du bâtiment contribue à créer un signal paysager fort, notamment depuis l'entrée est de la commune. Il s'agit d'un marqueur identitaire fort pour la commune.



Aux côtés de ces deux édifices religieux, on relève la présence de nombreux calvaires établis en bordure de voies. Ces petits éléments de patrimoine religieux retranscrivent sur le plan historique la profonde piété de la campagne traditionnelle du Médoc.

2.5.2.2 Le patrimoine architectural associé à la vitiviniculture

Queyrac compte un nombre important d'édifices architecturaux associés au monde vitivinicole. Il s'agit essentiellement de demeures monumentales, tel que le Château Carcanieux. Ce dernier, réalisé dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, adopte une volumétrie imposante, des matériaux de pierre calcaire ainsi qu'une toiture munie de longs pans d'ardoise et de tuiles creuses.



Le bâtiment dispose d'un chai. Le château Carcanieux est mentionné dans la revue « Bordeaux et ses vins » en 1868. Environ 85 000 bouteilles étaient vinifiées au cours des années 1850. La propriété a fortement pâti du phylloxéra, occasionnant une baisse de la production, qui ne se redéveloppe qu'à partir des années 1970.

Les Châteaux du Mouva, Guidon et Bernon ont également été réalisés durant la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, en plein essor de la vitiviniculture. Les châteaux du Mouva et Guidon sont tous deux dotés d'un parc et d'un pigeonnier. Leur architecture adopte un caractère riche et affiné. Les bâtiments comptent notamment des escaliers remarquables, ainsi que des sculptures. Ces bâtiments reflètent la grandeur passée de la vitiviniculture et constituent aujourd'hui des marqueurs identitaires forts pour la commune.



2.5.2.3 Le patrimoine architectural rural

La base « Mérimée » relate la présence de plusieurs corps de ferme de valeur architecturale notable sur **Queyrac**. Leur époque de construction s'établit entre le XVIII^{ème} et le XIX^{ème} siècle. Les bâtiments, relevés à différents points du territoire, sont construits en pierre calcaire (moellons et pierre de taille) et couverts de toitures en tuile creuse.

Aux côtés de ces différents corps de ferme, on retrouve de nombreux éléments de « petit » patrimoine, désignant des puits et dépendances agricoles. Nombre de ces puits ont fait l'objet d'un recensement dans le cadre du PLU.



2.5.2.4 Le patrimoine industriel

On relève sur la commune la présence d'une laiterie et fromagerie industrielle associée au domaine de Carcanieux. Les bâtiments concernés datent du XIX^{ème} siècle et du second quart du XX^{ème} siècle. La laiterie est installée vers 1925 dans des chais du XIX^{ème} siècle, attachés au château Carcanieux. Un atelier de fabrication de beurre et un laboratoire de contrôle sont installés en 1940. L'entreprise entretient également un élevage de porcs. Une coopérative, créée en 1945, est reprise en 1970 par une société locale.

Le lait est traité par le biais de trois cuves de 5 000 litres. Quotidiennement, 50 000 litres sont transformés en beurre et fromage. Une centaine d'ouvriers était employée par la laiterie en 1960, dont dix chauffeurs assurant des tournées quotidiennes auprès des différents exploitants agricoles. La laiterie cesse son activité en 1975 compte-tenu d'importantes contraintes économiques, notamment au regard des coûts de transport. Les locaux désaffectés accueillent un atelier de mécanique à partir de 1984.

Le bâtiment est essentiellement construit en pierre concernant les parties les plus anciennes, tandis que les extensions contemporaines sont en parpaing de béton, enduits. Une couverture de tuile creuse est établie sur le bâtiment.

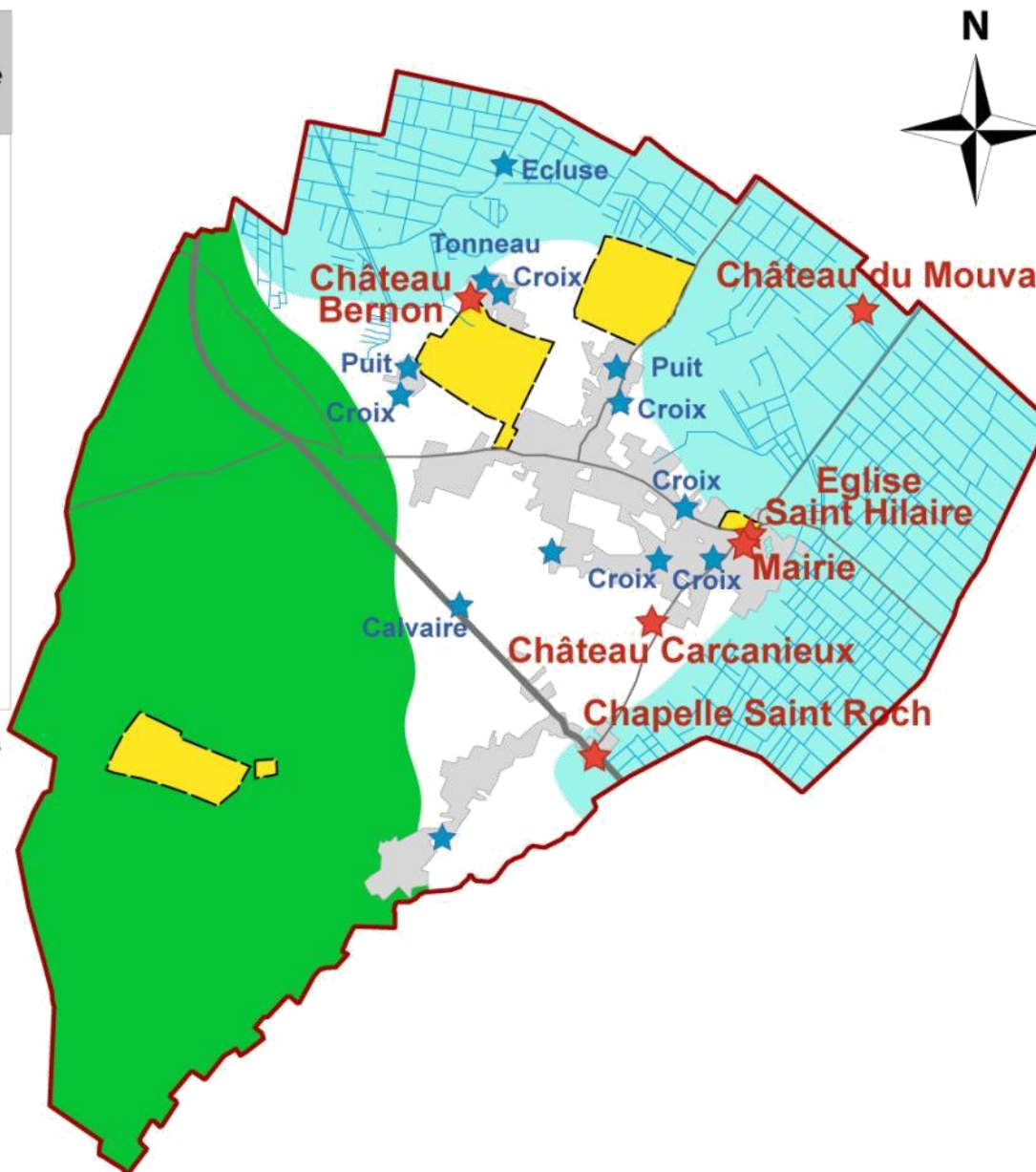
La protection du patrimoine architectural constitue un enjeu pour le PLU, ce dernier véhiculant une forte historicité et identité locale. Le PLU constitue un levier réglementaire en vue de protéger les éléments de patrimoine revêtant une valeur particulière.

Ainsi, selon l'alinéa 7° de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». **Ce recensement et les prescriptions qui l'accompagnent figure en annexe du règlement du PLU.**

Elaboration du PLU de QUEYRAC

Recensement du patrimoine

Novembre 2006



2.5.3 Le patrimoine archéologique

L'archéologie préventive a pour but d'assurer la protection des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être par des travaux publics ou privés, concourant à l'aménagement du territoire. Pratiquée depuis plusieurs décennies, l'archéologie préventive bénéficie d'une assise légale à travers la loi du 17 janvier 2001, s'accompagnant d'un ensemble de dispositifs réglementaires visant à mieux connaître la valeur archéologique d'un espace au préalable de son aménagement.

Les mesures édictées par la loi en matière d'archéologie doivent être prises en compte par le Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où elles concernent les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Queyrac est soumise aux dispositions de l'archéologie préventive en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2008.

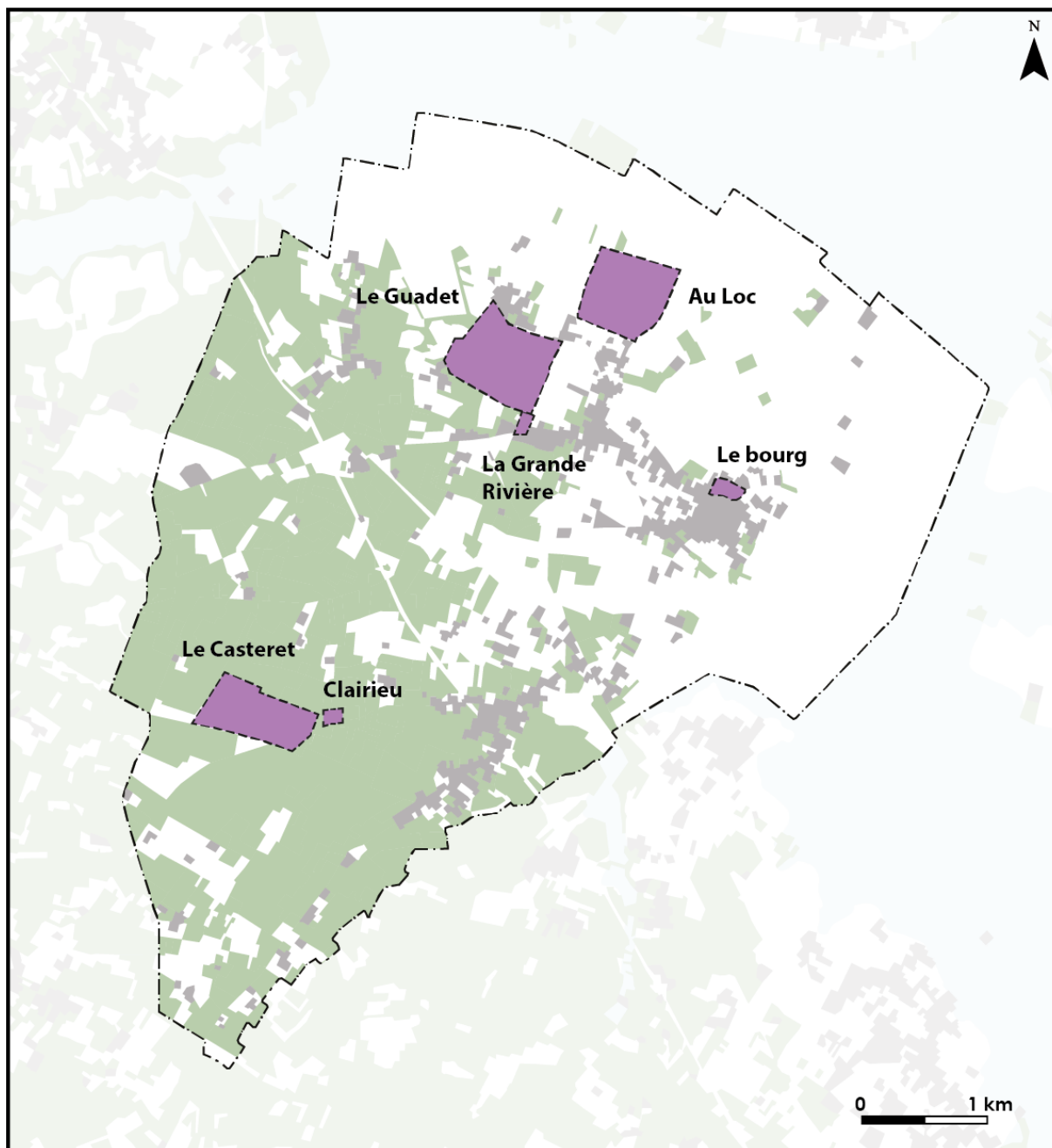
Ce dernier prévoit que le préfet de région devra être saisi dans les conditions définies conformément aux dispositions prévues par l'article L522-5 du Code du Patrimoine et le décret 2004-490 susvisés, de tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation d'installations ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de création de Zones d'Aménagement Concerté dont l'emprise est incluse dans les zones suivantes : « Clairieu » (occupation humaine datée de l'Age du Bronze), « Le Casteret » (motte féodale du Moyen-âge), « Le bourg » (vestiges du Moyen-âge), « Au Loc » (occupation humaine du Néolithique), « Le Guadet, l'Angle, l'Argenteyre, le Plancat » (occupations du Néolithique et gallo-romaine), « La Grande Rivière » (occupation du Néolithique).

Le zonage archéologique est disponible en mairie.

Le patrimoine archéologique

Commune de Queyrac

■ Délimitation des zones soumises à l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2008



Source : DRAC Aquitaine



2.6 LES RESSOURCES NATURELLES, LES ÉNERGIES ET LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Introduite comme préoccupation majeure des documents d'urbanisme par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU), la gestion des ressources naturelles et des énergies sont dorénavant des thématiques incontournables de la planification urbaine.

Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 résultant du « Grenelle de l'Environnement » réaffirment ces thématiques majeures en leur attribuant de nouveaux objectifs d'application à l'attention des Plans Locaux d'Urbanisme (articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme). Ceux-ci doivent notamment participer à « la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles ». Par ailleurs, l'action des collectivités territoriales en matière d'urbanisme « contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

2.6.1 La gestion de la ressource en eau

L'eau constitue une ressource d'importance majeure, conditionnant le développement des territoires. Celle-ci fait partie du patrimoine commun de la nation, et sa protection, sa mise en valeur ont été déclarées d'intérêt général par l'article L210-1 du Code de l'Environnement, issu de la loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau ».

La gestion de la ressource en eau repose sur les principes de préservation globale de la ressource, associée à l'obligation pour le distributeur de protéger le point de prélèvement, de garantir la qualité de l'eau potable et d'assurer l'information du consommateur. Les cadres légaux relatifs à la gestion de la ressource en eau rappellent la nécessité d'établir une approche globale, prenant en compte les exigences des milieux aquatiques au regard des pollutions, la mise en œuvre d'un assainissement efficace par les communes, impliquant par ailleurs un financement par les usagers.

Se pose ainsi pour le Plan Local d'Urbanisme la nécessité d'intégrer la gestion de la ressource en eau, de l'alimentation des ménages au traitement des rejets industriels et agricoles, en intégrant également la prise en compte des effets de ruissellement induits par l'artificialisation des sols.

2.6.1.1 L'Alimentation en Eau Potable (AEP)

Selon l'article L1321-1 du Code de la Santé Publique, « Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ». Afin d'assurer cet objectif légal, les secteurs urbanisés doivent être alimentés par une distribution publique ou privée garantissant la sécurité de l'approvisionnement en quantité et en qualité. Dans le cas de constructions non-desservies par une distribution publique, les ressources privées destinées à l'alimentation humaine doivent être de qualité et quantité suffisantes. Il convient de s'en assurer.

Le réseau d'alimentation en eau potable de Queyrac est sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat du Médoc, issu de puis le 1er Janvier 2014 de la fusion d'une part du SIAEPA de Bégadan qui regroupait les communes de Bégadan, Civrac en Médoc, Gaillan-en-Médoc, Jau-Dignac-et-Loirac, Queyrac et Valeyrac, et d'autre part du SIAEPA de

Saint-Yzans qui regroupait les communes de Blaignan, Couquèques, Ordonnac, Prignac-en-Médoc, Saint-Christoly-du-Médoc, Saint-Germain-d'Esteuil et Saint-Yzans.

Le Syndicat du Médoc a délégué la gestion de l'ensemble des équipements du réseau de collecte, refoulement et traitement à la société LYONNAISE DES EAUX France, par un contrat d'affermage renouvelé le 1er octobre 2006 pour une durée de 12 ans. Ce contrat prendra fin le 30 septembre 2018.

La population desservie par le réseau eau potable en 2015 est de 3 970 abonnés pour le secteur Bégadan et de 1 751 pour le secteur de Saint-Yzans, conduisant à un total de 5 721 abonnés (dont 803 sur Queyrac en 2015). Ils représentent environ 9 868 habitants, soit 1,7 habitant par abonné. Queyrac est localement alimentée par le réseau dit de Bédagan.

Sur le secteur de l'ancien SIAEPA du Médoc et du réseau de Bédagan, le syndicat dispose de 4 forages d'eau potable en nappe profonde contribuant à l'alimentation du territoire : forage La Verdotte à Civrac-en-Médoc, forages de Noaillac 1 et 2 à Jau-Dignac-et-Loirac, forage de Petit Moulin. Le forage dit Noaillac 1 n'est pas en service. Le nom usuel de Noaillac 2 est le forage de Jau-Dignac-et-Loirac. Ces forages bénéficient de périmètres de protection déclarés d'utilité publique. **On précisera que Queyrac ne dispose d'aucun captage d'eau à destination de l'alimentation humaine en eau potable.**

Le forage de Petit Moulin est récent, mis en service en fin d'année 2015. Le syndicat s'est également doté d'une station de déferrisation. Dès lors que cette installation sera jugée pleinement opérationnelle, le syndicat prévoit d'arrêter définitivement le forage de Jau-Dignac-et-Loirac. Le syndicat ne procède à aucun achat ou vente d'eau vers les collectivités voisines.

Sur le secteur de Bégadan desservant Queyrac, le réseau fait actuellement environ 278,7 kilomètres. Le secteur de Bégadan dispose de plus de 19,5 kilomètres de conduite d'un diamètre supérieur à 200 millimètres. Pour alimenter les habitations du syndicat, il existe 2 stations de surpression sur les sites des forages du secteur, incluant le forage récent du Petit Moulin en cours de mise en service. Le SIAEPA relève que les principales zones résidentielles de la commune de Queyrac sont correctement alimentées en eau potable.

Pour rappel, l'utilisation de l'eau d'un puits ou d'un forage privé dont les eaux sont destinées à la consommation humaine devra recevoir une autorisation préalable de l'administration, conformément à l'article R1321-6 du Code de la Santé Publique.

L'eau à destination de la consommation domestique distribuée sur la commune doit respecter une exigence de qualité. La directive européenne du 3 novembre 1998 fixe des exigences à respecter au sujet de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine. Cette directive a été transposée en droit français au sein des articles R1321-1 à R1321-66 du Code de la Santé Publique.

L'article R1321-2 du Code de la Santé Publique précise notamment que Les eaux destinées à la consommation humaine doivent ne pas contenir un nombre ou une concentration de micro-organismes, de parasites ou de toutes autres substances constituant un danger potentiel pour la santé des personnes. Elles doivent se conformer aux limites de qualité, portant sur des paramètres microbiologiques et chimiques, définies par arrêté ministériel.

A cet effet, l'arrêté du 11 janvier 2007 fixe des normes de qualité à respecter pour un certain nombre de substances dans l'eau potable dont le chlore, le calcaire, le plomb, les nitrates, les pesticides et les bactéries. Sur le réseau de

Bédagan alimentant Queyrac, l'eau potable à destination de l'alimentation humaine distribuée par le réseau fait l'objet de prélèvements réguliers dans le cadre d'un contrôle de qualité permanent.

Localement, la qualité de l'eau est assurée par désinfection obligatoire (bioxyde de chlore). Il peut être mis en place des traitements pour supprimer un élément indésirable comme le fer, très présent sur les forages de l'Éocène. On précisera que la microbiologie et la physico-chimie reçoivent un taux de conformité de 100 % en 2015.

Un prélèvement d'août 2016 effectué sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac, appartenant au réseau de Bédagan alimentant Queyrac, faisait état de la conclusion suivante : « Eau d'alimentation conforme aux limites réglementaires de qualité des eaux destinées à la consommation humaine pour l'ensemble des paramètres mesurés. La conductivité dépasse la référence de qualité ».

2.6.1.2 L'assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux domestiques constitue un enjeu majeur pour le développement du territoire. C'est une mission importante pour les communes, et notamment pour le Maire, qui est tenu d'assurer la salubrité publique dans le cadre de ses prérogatives d'officier de police judiciaire. La loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » oblige les communes ou leurs groupements à délimiter les zones relevant de l'assainissement collectif et non-collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, les communes ont pour obligation d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et leur épuration, tandis que les dispositifs d'assainissement non-collectif devront être contrôlés par la collectivité en vue d'assurer leur efficacité. Les zonages résultant de la planification de l'assainissement sur le territoire doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Toutes les communes du Syndicat du Médoc ont fait réaliser leur schéma d'assainissement entre 1998 et 2003. Ces schémas prévoyaient que chacune des communes auraient une partie de leur territoire desservie en assainissement collectif. Ces documents sont anciens !

Sur **Queyrac**, un **Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées a été réalisé en 2004**, conformément aux obligations définies par la loi du 3 janvier 1992 (article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales). Ce dernier définit une zone d'assainissement collectif, où la collectivité est tenue d'assurer la collecte, le stockage, l'épuration et le rejet (ou la réutilisation) de l'ensemble des eaux collectées.

Le zonage d'assainissement est tenu d'être cohérent avec le Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, les secteurs dédiés à une urbanisation future doivent être délimités en connaissance du réseau d'assainissement, ses caractéristiques techniques et ses contraintes. Le PLU est notamment tenu de donner priorité aux secteurs desservis par l'assainissement collectif, tout en dressant des objectifs d'urbanisation en cohérence avec ses capacités épuratoire (nombre d'équivalent/habitants). En zone d'assainissement non-collectif, le PLU doit privilégier l'urbanisation des secteurs présentant une aptitude des sols la plus favorable possible.

- **L'assainissement collectif**

La commune de Queyrac dispose d'une station d'épuration mise en service en février 2009. Cette dernière est placée sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Eaux de Bédagan devenu le SIAEPA DU MEDOC, et sa gestion est déléguée à la Lyonnaise des Eaux (centre régional de Guyenne). L'équipement se situe au lieu-dit « la Hontane » et collecte les eaux usées d'un réseau gravitaire de 2 647 mètres, et 3 065 mètres de réseau de refoulement. Ce réseau compte également 58 regards de visite, 2 postes de refoulement. Il compte 164 branchements en 2015.

Cette station d'une capacité nominale de 1 200 équivalents habitants fonctionne sur le principe des filtres plantés de roseaux. Elle a reçu un récépissé en date du 5 janvier 2005 et été mise en service en février 2009. Après traitement, son rejet rejoint le chenal de l'Ilote. La station ne reçoit qu'une faible charge et en conséquence, l'ensemble des plantations de roseaux n'est pas encore réalisé.

Elle a fait l'objet en 2015 de 2 contrôles de l'exploitant. On constate des variations importantes des volumes entrant (18 et 36 mètres³/jour), ce qui ne permet pas de faire un calcul très précis. La station a reçu 5 307 mètres³ en 2015 pour 4 160 mètres³ sur l'année 2014, soit une moyenne de 14,5 mètres³/jour, en augmentation depuis 2014.

Nom de l'unité	Débit de référence	Débit entrant moyen	Charges entrantes	Capacité totale
STEP de Queyrac	628 m ³ /jr	58 m ³ /jr	438 E/H	1 200 E/H
		32 %	36,5 %	
	DBO5	DCO	MES	
	18 kg/jr (25 %)	51 kg/jr (35 %)	17 kg/jr	
	72 kg/jr	144 kg/jr	108 kg/jr	

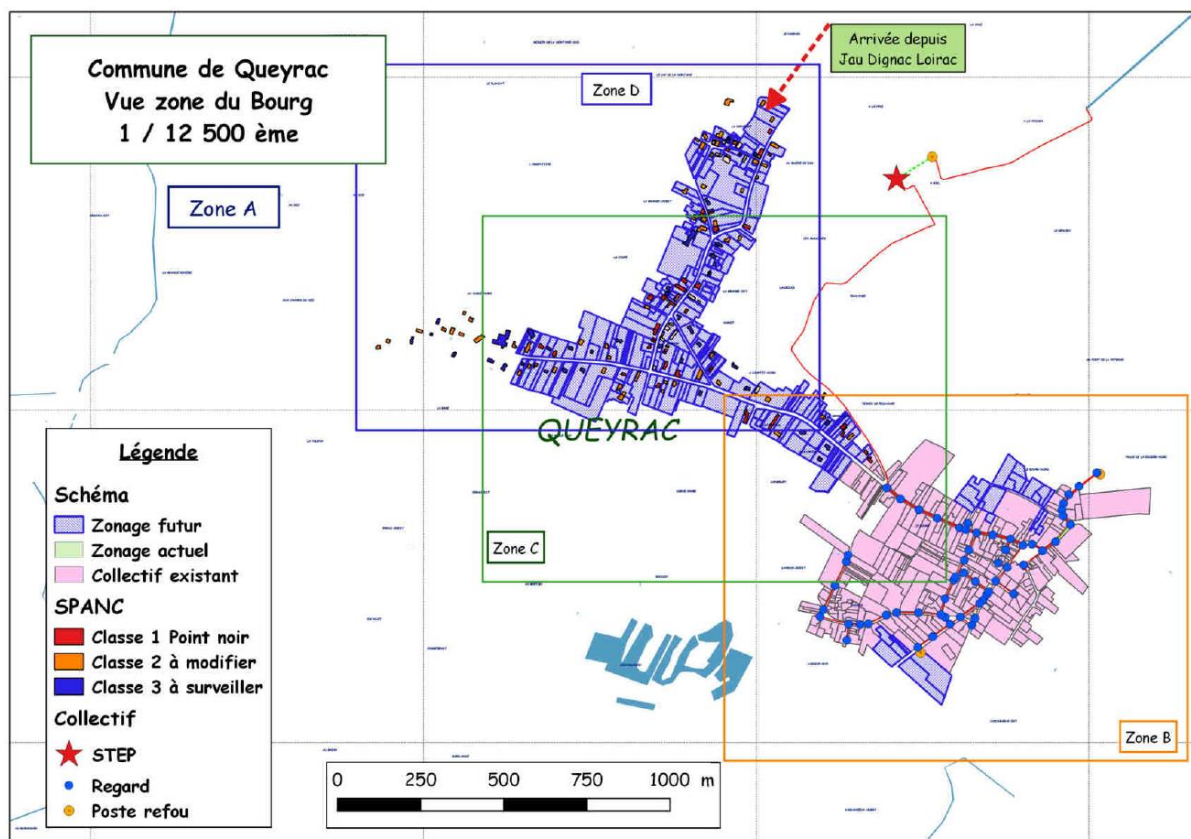
Source : Agence de l'Eau Adour-Garonne

Portail national de l'assainissement collectif (MEDD) 2014

En 2014, le fonctionnement de la station d'épuration répondait aux critères réglementaires de conformité du décret du 22 juin 2007. Le service de police de l'eau de la DDTM de Gironde a confirmé la conformité de cet équipement en 2015.

A noter, simultanément à la révision du PLU, la commune révisé **son schéma directeur des eaux usées**. Le zonage d'assainissement collectif devrait ainsi être en cohérence avec les projets de développement résidentiel du PLU.

Les parties actuellement urbanisées intégrées à la zone d'assainissement collectif, et donc raccordées et/ou raccordables au réseau existant, correspondaient au bourg. Le zonage prévoit une extension sur l'ensemble du secteur de la Hontane ainsi qu'aux entrées de bourg.



Au vu des charges entrantes enregistrées en 2013, **soit 438 équivalent/habitants**, la station d'épuration du bourg possède une capacité marginale confortable en vue de nouveaux raccordements au réseau d'assainissement collectif.

Pour rappel, le PLU prévoit la construction de 100 logements supplémentaires d'ici le milieu des années 2020, pour environ 250 habitants supplémentaires. L'estimation de la capacité utile de la station d'épuration sera déterminée en fonction du nombre d'équivalent-habitants (EH) de l'habitation ou du groupe d'habitations à desservir par le réseau collectif.

Selon l'article R2224-6 du Code Général des Collectivités Territoriales, on entend par la notion d'équivalent-habitant (EH) la charge organique biodégradable ayant une demande biochimique d'oxygène en cinq jours (DBO5) de 60 grammes d'oxygène/jour. Pour rappel, la station d'épuration de Queyrac dispose d'une **capacité totale de 72 kilogrammes/jour**.

Il est difficile de corréler cette notion avec la projection du nombre d'habitants établie par le PLU à dix ans. Il conviendra toutefois de retenir que le zonage d'assainissement prévoit la couverture des besoins générés par le PLU pour l'avenir notamment toutes les zones à urbaniser. 80% des futures constructions appartiendront aux zones d'assainissement collectif.

- L'assainissement non collectif

Le service Public d'Assainissement non Collectif (SPANC) est géré en régie par du personnel du SIAEPA. Le SPANC assure les missions de contrôle des équipements neufs (conception et réalisation), du contrôle du fonctionnement et

de l'entretien (existant) ainsi que la gestion du fichier des installations et la facturation. Le recouvrement est assuré par le délégataire du service de l'eau en même temps que la facture d'eau potable.

Le SPANC assure les missions obligatoires (contrôles du neuf et de l'existant, et en cas de vente), mais pas les missions facultatives telles que la réalisation des travaux, l'entretien et la vidange des fosses.

Sur la commune, 603 habitations sont équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif et seulement 34% sont conformes à la réglementation en vigueur (rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement de 2015).

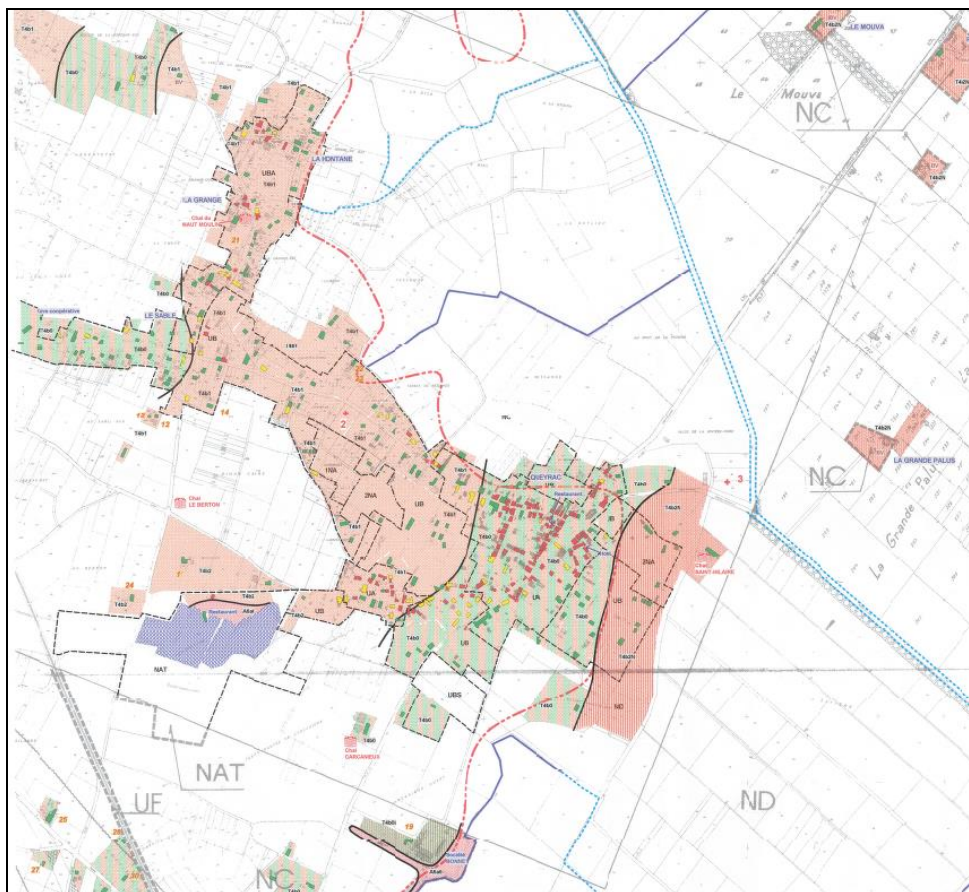
Des contrôles ont été opérés sur toutes les communes en 2016 dont les conclusions sur le territoire de Queyrac sont les suivantes. Sur les 31 dispositifs d'assainissement non collectifs qui ont été contrôlés en 2016, 22 n'étaient pas conformes et 4 présentaient des points noirs et 5 étaient conformes avec réserve. Le syndicat concluait que sur l'ensemble de son secteur d'intervention, près de 78% des habitations ne sont pas conformes aux normes actuelles (79% en 2014 et 80% en 2015). Ce chiffre est malheureusement similaire à celui sur d'autres Syndicat et ne peut s'améliorer que si des réhabilitations sont entreprises

Sur le territoire, l'assainissement non collectif (autonome) est particulièrement contraint du fait d'une mauvaise aptitude des sols. Ceux-ci s'avèrent notamment soumis à un fort taux d'hydromorphie, consécutif à la proximité du toit de la nappe phréatique par rapport à la surface du sol, mais également du fait de la nature du substrat géologique ne permettant pas une infiltration satisfaisante des effluents rejetés par les installations individuelles.

La plupart des parties urbanisées se situe sur des sols de classe I-II (bourg, Le Sable, Les Gabriaux, Les Ourmes), soit « relativement satisfaisants » ou de classe III (La Hontane, La Grange, Lourtet, Garron, Larnac) soit « moyennement satisfaisants pouvant présenter quelques contraintes ». De rares secteurs présentent des sols de classe I, soit « satisfaisants » (Peyblanc, Semian). Les zones d'habitat situées au sein des palus, ainsi que le lieudit Truxet, présentent globalement des sols de classe IV, soit « inaptés, présentant des contraintes majeures » (source : Schéma Directeur d'Assainissement, 2004).

Compte-tenu des contraintes associées à l'aptitude des sols, la filière « filtre à sable drainé » est le plus souvent préconisée pour l'assainissement individuel. Cependant, cette filière ne permet pas de garantir l'absence d'incidences des effluents sur le milieu naturel compte-tenu de leur mauvaise qualité bactériologique. De par le caractère récent du réseau d'assainissement collectif, le taux de raccordement, demeurerait faible jusqu'à 2012. Un nombre important d'habitations demeure actuellement donc non-raccordé au réseau, suscitant l'enjeu d'améliorer la qualité des rejets d'eau usées par le développement des raccordements au réseau collectif.

En effet, le milieu récepteur, localement constitué par le réseau hydrographique des palus médocains, se révèle très fragile vis-à-vis des pollutions de toutes formes. Il convient donc de prendre en compte l'aptitude des sols et de privilégier autant que possible le raccordement au réseau de collecte public comme le prévoit le SAGE.



Extrait de la carte d'aptitude des sols sur le bourg (source : Schéma Directeur d'Assainissement)

Concernant l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, il convient de souligner que les Ourmes pour leur portion Nord, Semian sud, Larnac Sud et le cœur de bourg arborent des sols satisfaisants, les autres présentent des contraintes importantes à l'assainissement autonome (se référer aux cartes d'aptitude des sols disponibles en mairie). A priori aucun secteur ne présente une aptitude des sols qualifiée de très mauvaise.

- **Les rejets industriels**

Sur la commune de Queyrac, deux rejets industriels sont identifiés. Il s'agit en premier lieu de la SARL Gravières de Queyrac, située à l'ouest de la commune au lieu-dit « Le Blanc ». L'activité de cet établissement consiste en l'extraction de matériaux à destination de la construction (infrastructures routières et bâtiments). L'activité de l'établissement est soumise à autorisation dans le cadre du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. La Cave de Queyrac est le second établissement industriel dont les rejets sont recensés sur la commune. Ce dernier exerce une activité de vinification. Aucune problématique particulière connue n'est associée à ces deux activités.

2.6.1.3 Le réseau de collecte des eaux pluviales

Au même titre que l'assainissement des eaux domestiques, l'assainissement des eaux pluviales constitue un enjeu majeur pour la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ceux-ci réceptionnent les flux d'eau pluviale s'écoulant depuis les milieux urbains, qui, en l'absence de traitement, sont susceptibles de charrier des matières polluantes aux conséquences potentiellement graves sur les milieux naturels et la santé humaine. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne a mis en valeur la problématique d'un bon as-

sainissement des eaux pluviales en tant que condition à l'atteinte d'un « bon état » écologique et chimique des eaux, conformément aux objectifs de la directive 2000/60/CE dite « Directive Cadre sur l'Eau » (DCE).

L'assainissement des eaux pluviales constitue un enjeu majeur sur le territoire. En effet, au niveau local, **le bassin versant de la Gironde présente une forte sensibilité écologique**, et donc un fort enjeu au regard de la conduite du « bon état » écologique et chimique mis en avant par le SDAGE Adour-Garonne. Les cadres légaux rappellent que les nouvelles opérations d'aménagement **ne doivent pas aggraver le débit d'écoulement des eaux pluviales en aval** de leurs sites d'implantation. Actuellement, la collecte des eaux pluviales est assurée au sein du bourg par le biais d'un réseau de canalisations enterrées et de fossés à ciel ouvert. Les eaux sont rejetées au sein du réseau hydrographique des palus médocains.

Des sous-dimensionnements ponctuels du réseau existant sont constatés, qu'il conviendra de remédier au cas-par-cas, selon les futures opérations d'aménagement. En outre, **les eaux pluviales rejetées au sein du milieu sont susceptibles de véhiculer des pollutions**, surtout lors d'épisodes pluvieux soudains après de longues périodes sans précipitations (« effets de choc »). Il est donc nécessaire de procéder au véritable traitement qualitatif des eaux pluviales dans le cadre des futures opérations d'aménagement.

Dans tous les cas, il convient que les futurs aménagements poursuivent l'intégration de la gestion durable des eaux pluviales à travers la mise en place de dispositifs privilégiant l'infiltration des eaux pluviales, afin que celles-ci ne puissent véhiculer des pollutions vers les milieux aquatiques récepteurs sensibles et ainsi compromettre l'atteinte de l'objectif de « bon état » des eaux de la Gironde.

2.6.2 La protection de la ressource en eau par les cadres réglementaires

La planification et la gestion de la ressource en eau sont assurés à plusieurs niveaux par deux documents de référence, que sont le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE), ainsi que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Ceux-ci imposent une obligation de compatibilité envers le Plan Local d'Urbanisme, devant faire référence à leurs dispositions concernant directement la planification urbaine. Celles-ci relèvent en particulier de la gestion de la ressource en eau (assainissement des eaux usées et pluviales...), de la protection des milieux aquatiques (protection des ripisylves...) ainsi que de la prise en compte des risques naturels (inondations...).

Divers cadres réglementaires s'appliquent également aux cours d'eau et milieux aquatiques de manière ponctuelle (Zones Vulnérables, Zones Sensibles, Zones de Répartition des Eaux...), en complément des schémas de planification. Cependant, il convient de préciser qu'en droit de la commune, les cours d'eau présents sur le territoire ne font pas l'objet d'un classement au titre de la circulation des poissons migrateurs amphihalins (article L432-6 du Code de l'Environnement) et se sont pas réservés (interdiction de nouvelles autorisations/concessions pour des entreprises hydrauliques nouvelles).

2.6.2.1 Zonages réglementaires portant sur la gestion de l'eau

La commune de Queyrac figure en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) indiquant un enjeu quant à la gestion de la ressource en eau. Celle-ci est soumise à des pressions humaines particulièrement fortes dans le contexte territorial de la Gironde. Le territoire est particulièrement sujet à des conflits d'usages liés à l'irrigation intensive sollicitant fortement les nappes phréatiques. Les zones de répartition des eaux sont définies par le décret du 29 avril 1994, modifié par le décret du 11 avril 2003.

Elles se définissent comme des secteurs géographiques comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

En outre, la commune échappe au classement en Zone Sensible à l'Eutrophisation et en Zone Vulnérable. Ces différents zonages portent sur des objectifs d'amélioration de la qualité des eaux souterraines et superficielles.

2.6.2.2 Le SDAGE Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) constituent les principaux cadres réglementaires concourant à la protection et la gestion de la ressource en eau sur le territoire. Ces documents ont été créés par la loi du 3 janvier 1992 et renforcés par la loi du 30 décembre 2006.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne Le SDAGE Adour-Garonne fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau en définissant des objectifs de quantité et de qualité des eaux sur le territoire de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne. Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SDAGE Adour-Garonne applicable sur la période 2016-2021.

Pour précision, Queyrac est concernée par l'unité hydrographique de référence dite « Estuaire de la Gironde ». Celle-ci fait l'objet d'un Programme de Mesure qui couvre la commune, mais qui toutefois n'engendre pas de conséquences sur le PLU. Le SDAGE fait explicitement mention du rôle des documents d'urbanisme dans la gestion de la ressource en eau à travers la réglementation de l'occupation des sols. Plusieurs dispositions les concernent directement et engagent leur compatibilité avec le SDAGE :

- *Les documents d'urbanisme veillent, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques.*

- *Les documents d'urbanisme doivent aborder les enjeux de préservation de la biodiversité, de préservation et de reconquête des zones humides, d'accès à la ressource et de qualité des eaux et de prévention des risques. Des mesures compensatoires seront envisagées pour améliorer le fonctionnement des écosystèmes aquatiques à l'échelle du bassin versant.*

- *L'atteinte ou la non-dégradation du bon état écologique des masses d'eau nécessite de préserver les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent, à cet effet, protéger les zones nécessaires à la gestion des crues ainsi que les zones humides et leurs bassins d'alimentation. Les inventaires de zones humides disponibles, notamment au sein des SAGE ou du SRCE Poitou-Charentes, doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme.*

- *Les documents d'urbanisme doivent également encourager la mise en place d'équipements collectifs proposant une gestion économe de la ressource, les économies d'eau, ainsi que la récupération des eaux pluviales. Les documents d'urbanisme doivent également inciter à la mise en œuvre de techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales afin de favoriser la recharge des nappes phréatiques.*

Par ailleurs, le SDAGE rappelle l'obligation des communes de procéder à la délimitation des secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales (article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales).



Au regard de la gestion des eaux usées pluviales, « dès l'approbation du SDAGE, les collectivités et leurs groupements, partout où cela sera possible et souhaitable, mettent en œuvre des techniques alternatives pour la gestion des eaux de ruissellement afin de favoriser la recharge des nappes (chaussées drainantes, parkings « perméables », réduction de l'imperméabilisation en général). Ils les promeuvent également auprès des usagers et en tiennent compte dans les documents d'urbanisme ».

Egalement, le SDAGE souligne la nécessité de prendre en compte les coûts induits par les aménagements au regard de la gestion de l'eau. « Le principe de récupération des coûts inclus dans la directive cadre sur l'eau implique que les projets d'aménagement intègrent les coûts qu'ils induisent du point de vue de la ressource en eau ».

2.6.2.3 Le Programme de Mesures de l'unité hydrographique de référence « Estuaire de la Gironde »

L'estuaire de la Gironde est désigné comme « unité hydrographique de référence » au sein du SDAGE Adour-Garonne. Compte-tenu de la supra-territorialité des enjeux liés à l'eau, il convient de tenir compte des éléments du programme de mesures correspondant à cette unité hydrographique de référence au sens du SDAGE. En effet, les marais nord-médocains sont en étroite relation avec l'estuaire.

Pour rappel, l'objectif d'état global de la masse d'eau de l'estuaire de la Gironde est fixé pour 2027. Les enjeux correspondant à l'atteinte de cet objectif sont pour l'essentiel le traitement des « points noirs » de pollution domestique et industrielle, la gestion des rejets viti-vinicoles, la gestion des étiages (maîtrise des prélèvements agricoles) ainsi que la protection des vasières et zones humides associées au milieu estuarien. Ce dernier enjeu est particulièrement crucial sur la commune de **Queyrac**. Parmi les principales mesures qu'il convient de retirer du programme au regard du PLU, relevons :

- **Gouv_1_01** - Le développement et l'animation d'outils de gestion de type contrats de rivières et zones humides, plans d'actions territoriaux, programme « oiseaux migrateurs », programmes de gestion des étiages. Ces démarches peuvent être développées localement en parallèle du PLU.
- **Conn_2_04, Fonc_1_04** - Amélioration de la connaissance des zones humides, par réalisation d'inventaires faunistiques et floristiques, atlas cartographiques affinés... Entretien, préserver et restaurer les zones humides (interdiction des travaux de drainage, acquisitions foncière et gestion). Cette démarche peut également compléter l'action réglementaire du PLU sur l'occupation du sol.
- **Conn_3_01** - Améliorer la connaissance des usages générateurs de pollution (industrie, agriculture, urbanisation...). Ce point est crucial dans la mise en œuvre du PLU, et notamment l'évaluation continue de ses effets réglementaires (par le biais d'indicateurs adaptés).
- **Conn_3_03, Conn_9_02** - Améliorer la connaissance des performances des réseaux d'assainissement, améliorer la compréhension des relations pressions-impacts sur les milieux superficiels et souterrains et sur les zones réservées à certains usages de l'eau (impact des systèmes d'assainissement, sols pollués, stockages de matières dangereuses...). Ce point intéresse directement la mise en œuvre du PLU, notamment ses objectifs de développement urbain et leur répercussions sur les besoins en matière d'assainissement des eaux usées.
- **Ponc_1_03, Ponc_1_04** - Réaliser des schémas d'assainissement des eaux usées départementaux ou par bassin et si nécessaire pour les bassins urbanisés un schéma de gestion des eaux pluviales, Mettre en place des techniques de récupération des eaux usées ou pluviales pour limiter les déversements par temps de pluie. Ce point intéresse directement le PLU dans ses mesures réglementaires sur la gestion des eaux pluviales, et au-delà par la mise en place des documents précités.

- **Inon_1_01** – Elaborer et mettre en œuvre les préconisations du schéma de prévention des crues et des inondations. La prise en compte du risque d'inondation et/ou de submersion marine est cruciale pour le PLU, dont les mesures réglementaires doivent être adaptés.

2.6.2.4 Les SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » et « Nappes Profondes »

Issu de la loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau », le SAGE est établi à l'échelle d'un bassin hydrographique cohérent et constitue ainsi le document de planification et de gestion de la ressource en eau de référence au niveau local. La loi du 30 décembre 2006, dite « loi sur l'eau et les milieux aquatiques » (LEMA), renforce le SAGE en le dotant d'un règlement opposable aux tiers. Son rôle est de relayer les grandes orientations définies par le SDAGE, ainsi que son Programme De Mesures (PDM), à l'échelle de son territoire d'application. Le SAGE est élaboré par la Commission Locale de l'Eau (CLE), constituant l'instance de décision tripartite rassemblant services de l'Etat, collectivités locales et usagers de l'eau.

Le SAGE est constitué d'un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ce dernier énonce une série d'objectifs de quantité et de qualité, s'accompagnant d'outils de mise en œuvre. Le PAGD comprend régulièrement des objectifs intéressant directement les documents d'urbanisme, les engageant au titre de leur obligation de compatibilité, notamment en matière d'assainissement des eaux usées, de gestion des eaux pluviales et de prise en compte du risque d'inondation lié au cycle des crues. Le règlement appuie la mise en œuvre du PAGD. Ce dernier est opposable à toute personne publique ou privée en matière d'Installations, Ouvrages, Travaux ou Activités (IOTA).

- Le SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés »

Queyrac fait partie du territoire d'élaboration du SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés ». L'animation du SAGE est assurée par le Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde (SMIDDEST). Ce dernier est compétent en matière d'aménagement et de gestion de l'estuaire sur un périmètre interdépartemental correspondant aux logiques territoriales du bassin versant. Le document a été soumis à enquête publique en 2011 et approuvé en 2013.

Le fonctionnement du bouchon vaseux	Supprimer les situations à risque sur un espace stratégique pour le bassin versant
Les pollutions chimiques	Appréhender les impacts dans toutes leurs composantes et agir sur les principaux facteurs limitants pour l'écosystème
La préservation des habitats benthiques	Supprimer de l'estuaire toute pression supplémentaire forte et non indispensable
La navigation	Garantir les conditions d'une navigation intégrant mieux les enjeux de préservation des écosystèmes
La qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous-bassins versants	Restaurer la continuité écologique, le bon état qualitatif et hydromorphologique
L'écosystème estuarien et la ressource halieutique	Reconstruire les conditions d'un équilibre écologique de l'estuaire pour servir de support à une activité pérenne
Les zones humides	Préserver ces espaces en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains
Le risque d'inondation	Définir une politique estuarienne de protection intégrée contre les inondations
L'organisation des acteurs	Une simplification nécessaire pour gagner en efficacité

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD), accompagné des dispositions réglementaires. Celles-ci visent notamment l'atteinte d'un « bon état » écologique et chimique des masses d'eau de l'estuaire de la Gironde, dont l'échéance a été fixée à 2027 par le SDAGE Adour-Garonne, compte-tenu de la dégradation de la qualité physico-chimique de celles-ci. Le SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » définit, au sein du projet de PAGD, une série de neuf enjeux prioritaires, s'accompagnant d'une série de dispositions à portée réglementaire.

Afin de répondre plus précisément à l'enjeu **de lutte contre les pollutions aquatiques**, le SAGE émet des recommandations et prescriptions **en matière d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales**. Le PLU devra notamment définir les bonnes conditions de l'assainissement des eaux en prévoyant la desserte des futures opérations d'habitat par une filière adaptée et pérenne.

Le SAGE est particulièrement vigilant quant à **la prise en compte des zones humides par les PLU**. Ainsi, ce dernier précise que « les documents d'urbanisme (SCOT, PLU et cartes communales), dans le zonage et la réglementation des sols qui leur seront applicables, doivent être compatibles avec les objectifs de préservation des zones humides.

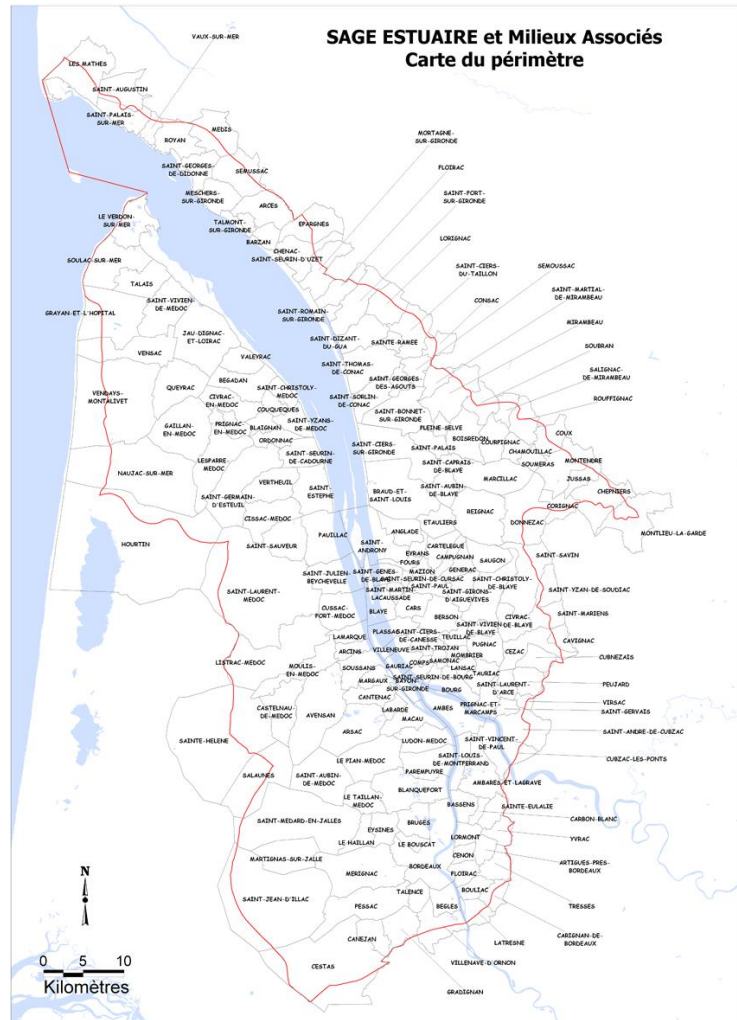
Il est recommandé aux collectivités ou à leurs groupements, lors de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme, de cartographier les zones humides en s'appuyant sur l'enveloppe territoriale des zones humides.

Notamment, le choix des règlements de zones et les zonages, figurant dans les documents d'urbanisme, conduira à assurer la protection et le maintien de ces zones ». Enfin, **le SAGE interagit directement avec les PLU sur le plan de la prévention des risques naturels**, et notamment du risque d'inondation et de submersion marine.

Les documents d'urbanisme devront notamment contribuer à prévenir le risque et à protéger les biens et les personnes en proscrivant toute progression de l'urbanisation au sein des zones soumises au risque d'inondation et/ou de submersion marine.

- **Le SAGE « Nappes profondes »**

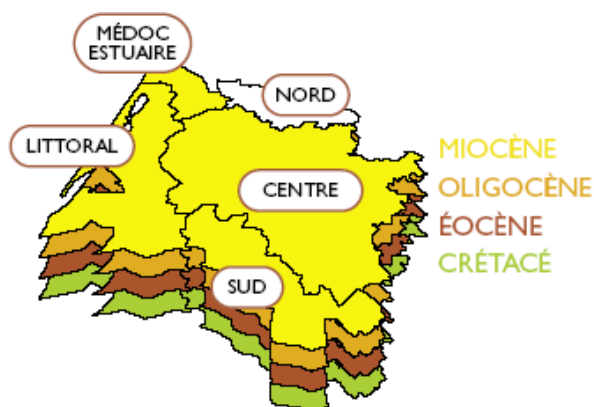
Queyrac intègre le territoire de mise en œuvre du SAGE « Nappes profondes », dont le périmètre englobe l'ensemble du département de la Gironde. Le document en vigueur a été approuvé en 2003. L'approbation de la première



révision du SAGE est prévue pour 2013. L'animation du SAGE est confiée au Syndicat Mixte d'Etude et de Gestion de la Ressource en Eau du Département de la Gironde.

Ce document répond à un constat éloquent : au rythme actuel de sollicitation de la ressource en eau souterraine, **la recharge naturelle est insuffisante pour compenser les prélèvements dans les nappes profondes** (Miocène, Oligocène, Eocène et Crétacé). Leur renouvellement est en effet très lent, et leur fonctionnement complexe et parfois mal connu. Les nappes profondes fournissent 98 % des besoins en eau potable du département, et répondent également à des exigences de production agricole. Tous usages confondus, les besoins en eau du département de la Gironde s'élèvent à environ 310 millions de m³/an.

Le SAGE organise la gestion de l'eau sur la logique d'un découpage en cinq « unités de gestion ». La commune de Queyrac appartient à l'unité de gestion du Médoc et de l'Estuaire. Les principales mesures du SAGE portent sur la gestion équilibrée de la ressource en eau souterraine sur le plan quantitatif, et vise notamment à réduire les prélèvements. Sur le plan qualitatif, il s'agit de préserver la ressource en eau de toute forme de pollution.



Le SAGE, portant sur la gestion de la ressource en eau souterraine, n'émet pas de prescriptions directes à l'encontre des PLU. Toutefois, le PAGD du projet de révision du SAGE comprend un chapitre spécifique sur la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SAGE. Il convient notamment de poser la question suivante : « **Quelle pression feront peser sur les nappes du SAGE** les modalités pratiques d'alimentation en eau potable du territoire concerné par le document d'urbanisme ? » (Source : PAGD, SAGE Nappes profondes). Il est donc demandé aux PLU d'évaluer ces pressions sur la base des projections démographiques sous-tendues par les objectifs d'urbanisation. Il conviendra notamment de formuler des objectifs d'économie de prélèvements en eau ainsi que le développement de ressources substitutives. Ces objectifs devront être mis en œuvre par l'organisme compétent en matière d'approvisionnement et de gestion du réseau AEP.

2.6.2.5 La reconnaissance et la préservation des zones humides

Les zones humides désignent différents habitats naturels ou artificialisés dont le trait de caractère commun est associé à la présence d'eau, de manière temporaire ou permanente. Sont ainsi englobés une multitude de milieux, tel que des tourbières, des prairies qualifiées d'hygrophiles, des prairies à végétation avancée qualifiées de mégaphorbiaies, des forêts alluviales de type aulnaie-frênaie ou aulnaie marécageuse, des prés salés... Les zones humides désignent ainsi l'ensemble des milieux transitionnels entre composantes terrestre et aquatique. Celles-ci intègrent également des milieux qui ont été artificialisés au travers des aménagements et activités d'origine humaine.

La loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » introduit la notion de zone humide au sein du droit français et définit celle-ci à l'article L211-1 du Code de l'Environnement : « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Ainsi, la détermination des zones humides répond **aux trois critères de la présence visible d'eau (temporaire ou permanente), de présence d'une flore associée ainsi que d'une pédologie qualifiée d'hydromorphe.**

La préservation des zones humides constitue un enjeu majeur au regard de la protection des valeurs écologiques du territoire, au vu de la régression constatée de ces milieux spécifiques sur la seconde moitié du XX^{ème} siècle (rapport

Bernard, 1994). Cette régression est en essentiellement imputable à la progression de l'urbanisation et à l'intensification des pratiques agricoles, et a motivé l'intégration de nouveaux objectifs légaux en matière de préservation, voire de restauration des zones humides.

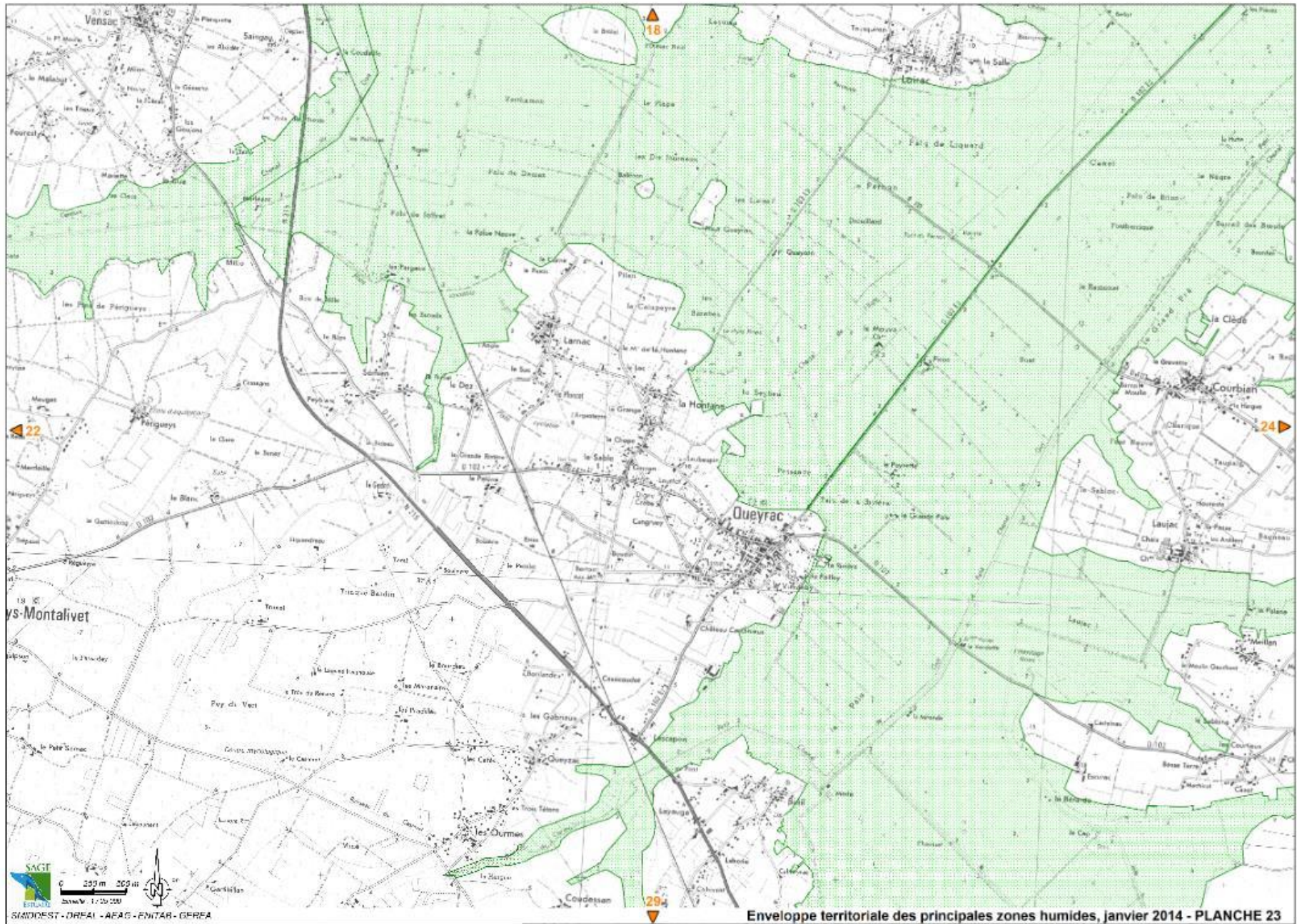
Le caractère d'intérêt général associé aux zones humides est d'autant plus important que celles-ci rendent généralement de nombreuses fonctions qualifiables de « services écologiques » :

- **Une fonction de régulation hydraulique** au travers de la modération des pics de crue, stockage des eaux favorable à la recherche des nappes phréatiques en période estivale, garantissant un soutien à l'étiage du réseau hydrographique souterrain et de surface ;
- **Une fonction d'épuration naturelle des eaux** au travers d'une flore bactérienne spécifique, participant à l'élimination des produits phytosanitaires et des apports excessifs en nitrates et contribuant à l'atteinte du bon état des eaux stipulé par la directive 2000/60/CE dite « Directive Cadre sur l'Eau » ;
- **Une fonction écologique de type « réservoir » de biodiversité**, matérialisée par des milieux reconnus zones humides résultant de l'interface entre milieux terrestres et aquatiques (qualifiables à ce titre d'écotones) ; ainsi, les zones humides accueillent 30 % des espèces végétales remarquables et menacées au niveau national, ainsi que 50 % de l'avifaune connue en France.
- **Une fonction économique**, correspondant à l'exploitation des ressources naturelles offertes par les zones humides (chasse, pêche, cueillette...), intégrant la valorisation touristique et récréative de ces milieux générant souvent des paysages d'une forte valeur esthétique et identitaire.

Ces zones humides participent à l'établissement des continuités écologiques et forment à ce titre de véritables « infrastructures naturelles », qu'il convient de préserver dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. La préservation des zones humides est l'un des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne (2010-2015), ainsi que du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Estuaire de la Gironde et milieux associés ». A ce titre, SAGE « Estuaire de la Gironde et Milieux associés », intègre une « enveloppe territoriale » des zones humides, cartographiée au 1/25 000^{ème}.

Cette cartographie porte plus précisément sur la délimitation de la zone humide des marais estuariens de la Gironde et palus du nord-Médoc. On constatera que ces zones humides jouxtent des zones urbaines comme Sémian et la frange Nord Est du bourg. D'un point de vue réglementaire, le PLU a vocation à protéger les zones humides via un classement en zones N ou A. Sur le territoire de Queyrac, ces zones humides appartiennent au réseau Natura 2000 et à la zone « rouge » du PPRI de la Pointe du Médoc.

En conséquence, elles sont protégées par le principe d'inconstructibilité afférant à ces zonages qui s'imposent au PLU. En outre, comme il s'agit d'espaces non cultivés, elles devraient se voir attribuer un classement en zone N, le règlement rappelant que cette zone contient des zones humides dont la cartographie sera annexée à titre informatif au règlement. Enfin, **des investigations de terrain ont été réalisées sur les futures zones ouvertes à l'urbanisation afin de préciser l'inventaire sur la commune.**



Enveloppe territoriale des principales zones humides, janvier 2014 - PLANCHE 23

En commentaire de la carte précédente, l'enveloppe territoriale des principales zones humides est le fruit de plusieurs études et d'une large concertation avec les acteurs du territoire. Elle est un outil d'information et de vigilance pour les acteurs du territoire sur les principales zones humides. Cet outil permettra d'améliorer la connaissance sur les zones humides, de suivre l'évolution spatiale et temporelle de ces milieux essentiels mais fragiles, et d'informer et de sensibiliser la population.

Cette enveloppe à caractère global ne peut être utilisée pour tout autre objet. Il convient à l'utilisateur de se référer à la disposition Zh1 du SAGE qui définit précisément l'objectif et la portée de l'enveloppe. Notamment, cette enveloppe n'est pas suffisante pour délimiter les zones humides au sens de l'article L214-7-1 du code de l'environnement (article qui fait référence à la délimitation des zones humides par le Préfet pour l'application de la police d'eau).

2.6.3 Usages, gestions et mise en valeur de la forêt

La forêt, couvrant 27 % du territoire national, est aujourd'hui reconnue comme une constituante majeure de la « Trame Verte et Bleue », comme un espace de développement économique et comme un espace-support de pratiques récréatives. Il s'agit d'une composante essentielle du cadre de vie. Tout comme les espaces agricoles, les espaces forestiers ne doivent donc pas être considérés comme des espaces disponibles pour une expansion urbaine infinie. Dans le cadre de sa mission de réglementation de la destination des sols et de traduction d'un projet de territoire, le PLU constitue un vecteur de protection et de mise en valeur des espaces forestiers. Il a notamment pour mission de formuler les grandes orientations visant à concilier la mise en valeur et la protection des forêts avec l'aménagement et le développement du territoire communal.

2.6.3.1 Quelques définitions préalables

La définition d'un sol à couverture boisée retenue par l'enquête Teruti-Lucas (Agreste, Ministère de l'Agriculture) répond à la présence d'arbres d'essences forestières et par l'absence d'autre utilisation prédominante du sol. Selon cette définition, les espaces boisés répondent aux critères suivants : les arbres atteignent une hauteur minimale de 5 mètres, le taux de couvert (projection verticale des houppiers sur le sol) est supérieur ou égal à 10 %.

Dans le cas où l'on est en présence d'un jeune peuplement d'origine naturelle ou artificielle, le critère de 10 % de taux de couvert est remplacé par la présence d'au moins 500 tiges d'avenir à l'hectare, ou, lorsqu'il s'agit de plantations à grand espacement, d'au moins 300 plants à l'hectare (100 pour les peupliers cultivés et les noyers à bois). En dessous de ces seuils, l'espace boisé est requalifié en lande arborée.

La forêt répond à la définition d'un sol boisé d'une surface unitaire d'un seul tenant supérieur à 5 ares, en dessous duquel se définit un bosquet. Les boqueteaux désignent quant-à-eux des surfaces inférieures à 0,5 ares. Les surfaces momentanément déboisées et plantations à grands espacement sont à considérer comme des bois et forêts. Les haies et alignements d'arbres répondent à la définition de surfaces comprises entre 3 et 20 mètre de largeur, dont la longueur est supérieure à 25 mètres (n'incluant pas d'interruption supérieure à 10 mètres).

Le cas particulier des boisements rivulaires, également appelés ripisylves, est à évoquer. Il s'agit de bandes boisées établies le long des cours d'eau, généralement comprises entre 3 et 20 mètres. Au-delà de ces surfaces, il convient de parler de bosquet ou de forêt alluviale conformément aux définitions précédentes. Ces boisements rivulaires assurent plusieurs fonctions environnementales justifiant leur fort enjeu. Dans le cadre d'une remise en état de linéaires boisés, on retiendra une largeur de référence de 5 mètres pour la reconstitution d'une haie bocagère pluristratifiée, et 7 mètres pour la reconstitution d'une ripisylve fonctionnelle et pluristratifiée.

2.6.3.2 Le massif forestier médocain

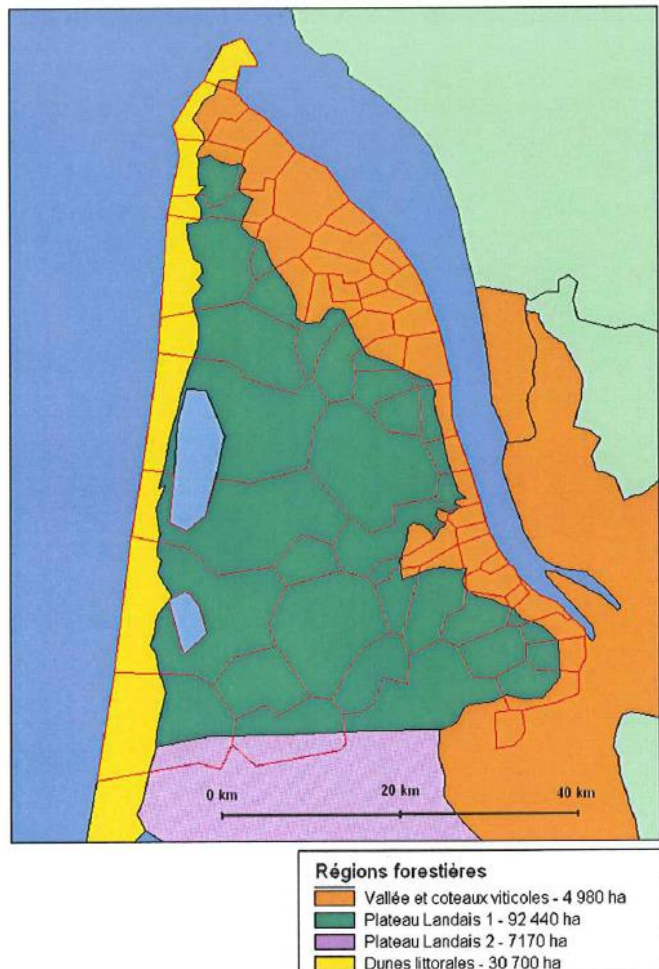
La presque île du Médoc possède une superficie de 240 000 hectares dont 16 000 sont couverts en vignes, 18 000 sont occupés par des marais et zones humides et 155 000 sont couverts de formations boisées. La forêt de production occuperait 55 % de la superficie de la presque île.

Elle se répartit sur plusieurs régions forestières définies par le service de l'inventaire forestier national, qui sont par ordre d'importance, le plateau landais (à l'intérieur duquel on distingue deux sous-régions) les dunes littorales et les vallées et coteaux viticoles.

La commune de Queyrac appartient à deux régions forestières. Pour les deux tiers Nord et Nord-Est, le territoire appartient aux vallées et coteaux viticoles et pour sa portion Sud à au plateau Landais.

Ce dernier représente le noyau central du territoire de la charte forestière du Pays Médoc et celui sur lequel la propriété privée et la sylviculture sont quasiment omniprésentes. Quant à la région des vallées et coteaux viticoles qui s'étendent en direction de l'estuaire, les peuplements sont essentiellement feuillus mais la limite du plateau landais, qui s'avère difficilement identifiable sur le terrain, comporte une proportion importante de peuplements de pin maritime.

Les régions forestières du territoire de la Charte du Pays Médoc



2.6.3.3 Composition forestière du massif médocain

Peuplé de pins maritimes à 90 %, le massif forestier médocain est également composé de feuillus sur les terrains plus riches, notamment en bordure de cours d'eau et de fossés. Ces boisements se localisent également à la lisière des peuplements artificiels de pins. Dans le détail, ce massif médocain est constitué :

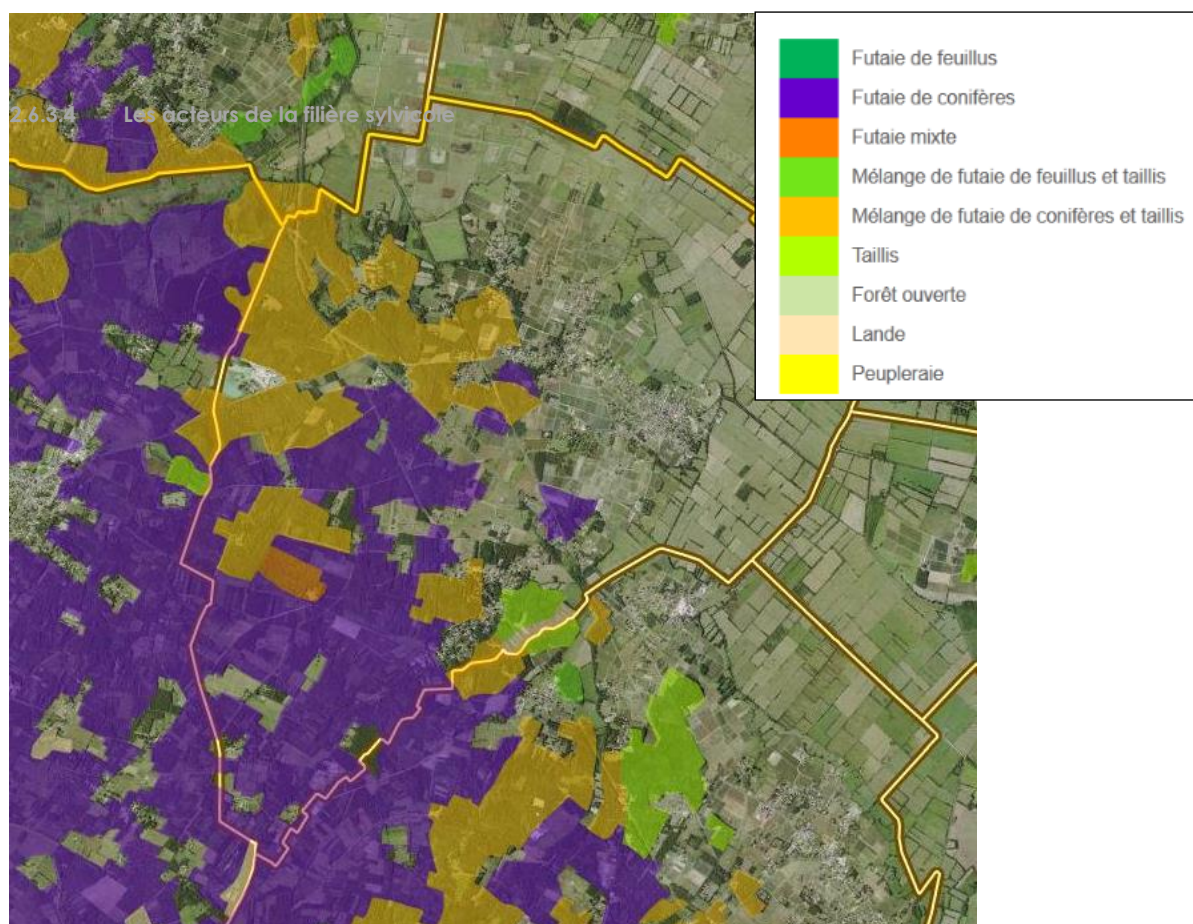
- Pour la futaie, essentiellement de futaies de pins maritimes et ponctuellement de quelques futaies de feuillus à base de chênes pédonculés, peupliers, de mélanges de futaies de pin maritime avec sous étage de taillis de chênes pédonculé ou tauzin, voire de châtaigniers.
- Pour le taillis, de peuplement à base de chênes pédonculés et plus rarement de tauzin enfin les taillis d'acacia sur la région forestière du plateau landais peuvent représenter des surfaces importantes.

Le Groupement Privé Forestier Médoc travaille depuis plusieurs années à la valorisation du robinier médocain, appelé localement acacia. A ce titre depuis 2013, est engagée une action visant à améliorer par la procédure des

échanges amiables (volontariat des propriétaires) la structure foncière des massifs constitués de chênes. La commune de Queyrac, qui possède sur son territoire ce type de peuplement, pourrait être concernée par ce projet.

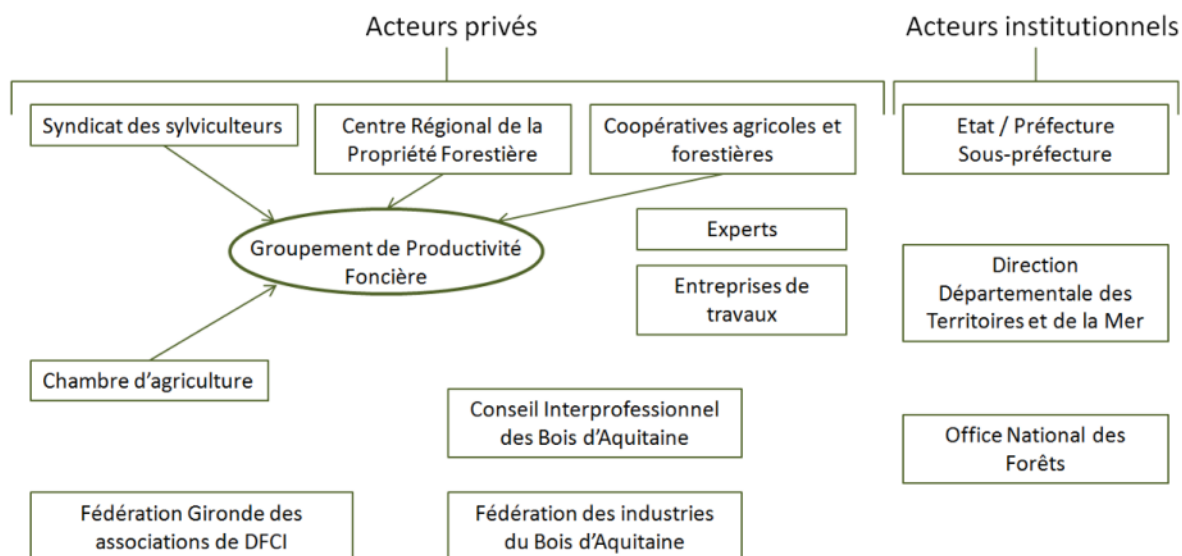
Suite à la tempête de 1999, plus de 50 % du massif de pins maritimes a été endommagé. L'un des grands enjeux du massif est également la reconstitution d'un couvert forestier pérenne, alors que ce dernier porte encore les stigmates de cette tempête après plusieurs années. Il faudra attendre plusieurs décennies avant de retrouver une production annuelle égale à celle d'avant la tempête de 1999.

Cartographie des forêts sur Queyrac selon l'IFN (source : IGN, IFN, 1987-2004)



Les acteurs de la filière de production sylvicole représentent toutes les composantes du système localisé de production. Ils existent et fonctionnent dans une permanente interrelation. En Médoc, le massif est approximativement partagé entre une forêt privée de 70 % et une forêt publique de 30 % environ.

L'origine de la propriété privée dans la lande est très complexe, elle remonte à la présence des Anglais sur le territoire Aquitain à l'époque d'Aliénor d'Aquitaine. La loi de 1857 a permis à de nouveaux paysans de devenir des propriétaires, de ce fait ils ont boisés plus de 300 000 hectares (source : Histoire du Boisement des Landes de Gascogne, R. SARGOS). De cette histoire complexe, découlent une multitude de propriétaires et un grand nombre de moyennes et petites unités. Après la tempête de 1999, 71 % de la forêt était privée, 11 % domaniale, 1 5% sous le régime forestier et 3% était de la forêt communale. Les acteurs du massif sont organisés à partir du seul document de référence reconnu fixant les droits et obligations de l'ensemble des acteurs de la filière, à savoir le Code Forestier. **On précisera que la commune de Queyrac compte une association locale de propriétaires forestiers.**



2.6.3.5 La marchandise et le marché : de l'économie gemmifère à l'économie du bois et du papier

Le développement économique ne se décrète pas par une Loi. La Loi de 1857 a été rédigée avec clairvoyance car elle s'appuyait sur une dynamique économique qui allait se confirmer. Le dynamisme de l'économie gemmifère, principale cause de l'extension du Pin maritime fût renforcé, à la fin XIXème siècle, par l'absence momentanée de concurrence de la principale région mondiale exportatrice : le Sud Est Américain. Ce fait est lié au blocus subit par cette région de la part des Etats de l'Union lors de la guerre de sécession.

L'économie de la gomme était une économie basée sur une main d'œuvre abondante, le travail des résiniers était un travail difficile accompagné d'un isolement constant. La situation sociale des résiniers a évolué au début du XXème siècle et pendant l'entre-deux-guerres à la faveur de crises qui ont marqué l'Histoire de la région.

Le déclin de la production gemmifère s'est confirmé dès l'entre-deux-guerres, puis s'est accéléré après la deuxième guerre mondiale, les rares unités de transformation qui ont subsisté après les années 1960 ont disparues dans les années 1980. Ce scénario s'explique par la structure des coûts de la gomme, intégrant une grande part de main d'œuvre, et la concurrence internationale. Aujourd'hui des projets de valorisation de la résine existent, s'ils sont développés ils intéresseront néanmoins des surfaces limitées.

La sylviculture s'est adaptée à ces changements et au début des années 1960, les groupements de vulgarisation de sylviculteurs à l'échelle locale (les GPF ou Groupement de Productivité Forestière) ont réfléchi sur de nouvelles techniques plus adaptées à la production de bois et ont assuré leur diffusion chez les sylviculteurs privés. Il s'agit en particulier de la sélection et de la certification des semences et des techniques de travail du sol et de conduite des peuplements. La productivité moyenne en bois du massif des Landes est ainsi passée de 4 m3/ha/an en 1960 à 10 m3/ha/an en 1999.

Parallèlement au sciage, les valorisations des sous-produits du secteur du bois d'œuvre se sont développées. En premier lieu le papier, la première papeterie est issue d'un regroupement de sylviculteurs, elle a vu le jour à Mimizan dès les années 1920. Il existe aujourd'hui trois grandes unités sur le massif qui utilisent du pin maritime. Plus récemment

les industries du panneau ont fortement investi dans la région (5 unités industrielles). Une forte dynamique d'investissements accompagnée d'une internationalisation des groupes industriels a été constatée dans les années 1990.

A noter que l'agriculture occupe environ 10 % de la surface, ce qui est sensiblement du même ordre que du temps de l'économie vivrière du 19^e siècle. Cependant, la localisation des parcelles a changée. A partir des années 1950, à la suite du départ des gemmeurs, plus de la moitié de ces surfaces ont été reboisées. A la même époque les grands incendies d'après-guerre provoquèrent une vente massive de propriétés suite au découragement des sylviculteurs.

L'abandon du gemmage, l'exode rural, la mécanisation ou encore les tempêtes ont entraîné une baisse considérable des emplois en forêt. Toutefois aujourd'hui encore, l'activité génère des emplois de scieurs, carbonisateurs, exploitants forestiers scieurs, exploitants forestiers entrepreneurs, entrepreneurs de travaux sylvicoles.

Comme nous l'avons souligné précédemment, l'essentiel de l'industrie forestière du Médoc concerne le sciage de Pin Maritime, c'est une industrie de première transformation qui répond aux besoins du marché national et international. En tout la filière bois représente une douzaine de sites industriels en Médoc. Les productions majeures de ces unités de première transformation sont les sciages dont aujourd'hui les usages les plus courants sont : l'emballage (palette, caisses), le parquet, le lambris et les moulures. Parallèlement, la filière bois-papier fait partie des trois premiers secteurs industriels aquitains aussi bien en nombre d'emplois qu'en chiffre d'affaire.

2.6.3.6 Outils sur la gestion des forêts

Le Code Forestier définit les grands axes de la politique nationale de mise en valeur des espaces forestiers et encadre leur usage. Son article L112-1 (ordonnance du 26 janvier 2012) dispose que : « Les forêts, bois et arbres sont placés sous la sauvegarde de la Nation, sans préjudice des titres, droits et usages collectifs et particuliers. Sont reconnus d'intérêt général la mise en valeur et la protection des forêts ainsi que le reboisement ».

De même, les articles L122-2 et L122-3 du Code Forestier définissent les principaux documents d'orientations régionales forestières en vigueur sur le territoire, dont les Schémas Régionaux de Gestion Sylvicole portant sur la gestion des bois et forêts des particuliers. Sont également établis les Schémas Régionaux d'Aménagement des Bois et Forêts portant sur la gestion des propriétés détenues par des collectivités territoriales ou établissements d'utilité publique, ainsi que les Directives d'Aménagement des Bois et Forêts relevant de la gestion des forêts domaniales, propriétés de l'Etat (article L122-2). Le PLU doit se mettre en compatibilité avec ces documents régionaux, et notamment le Schéma Régional de Gestion Sylvicole d'Aquitaine de 2005.

Ces documents régionaux définissent les cadres d'élaboration des documents de gestion forestière, tel que **les Plans Simples de Gestion, les Règlements Types de Gestion et les Codes de Bonnes Pratiques Sylvicoles** pour les bois et forêts privés, ainsi que les Documents d'Aménagement Forestier pour les forêts domaniales relevant du régime forestier. Ces différents documents correspondent aux « garanties de gestion durable des bois et forêts » ouvrant certains droits aux propriétaires forestiers.

Le Plan Simple de Gestion est défini précisément par l'article L312-1 du Code Forestier : « Doivent être gérés conformément à un plan simple de gestion agréé, sous réserve des dispositions de l'article L122-5, les bois et forêts des particuliers constitués soit d'une parcelle forestière d'un seul tenant d'une surface égale ou supérieure à 25 hectares, soit d'un ensemble de parcelles forestières d'une surface totale égale ou supérieure à 25 hectares appartenant à un même propriétaire, situées dans une même zone géographique définie par décret ». Il peut être agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière. La durée d'approbation du plan ne peut être inférieure à 10 ans et supérieure à 20 ans.

Les propriétaires forestiers qui ne sont pas soumis à l'obligation d'un Plan Simple de Gestion en vertu des cadres réglementaires, peuvent adhérer au Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles ou alternativement, au Règlement Type de Gestion. Ces documents sont ainsi destinés à la gestion de petits bois et forêts. On précisera que le Centre National de la Propriété Forestière est l'acteur référent dans le développement et l'accompagnement de la gestion des forêts privées. Il s'agit d'un établissement public à caractère administratif dont les conseils d'administration sont composés de propriétaires forestiers élus...

2.6.3.7 Cadres réglementaires: défrichement, coupe rase, débroussaillage

Il convient de préciser que la destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière de la parcelle concernée. L'état de cette destination est apprécié selon des témoignages visuels de la présence d'une végétation forestière actuelle ou antérieure et de l'appréciation de la capacité du sol à régénérer un couvert forestier pérenne. En ce sens, le remblai d'un sol forestier neutralise la destination forestière et est assimilable à un défrichement.

Le défrichement, la coupe rase et le débroussaillage sont les trois opérations les plus communément rencontrées dans le cadre d'une gestion forestière. Elles sont encadrées par le Code Forestier, complété par les cadres réglementaires préfectoraux lorsque ce dernier le prévoit.

- **Le défrichement** se distingue de la coupe rase et du débroussaillage de par sa définition apportée par le Code Forestier. Elle désigne la destruction totale ou partielle d'un peuplement forestier **dans le but d'en changer la destination** (article L311-1). La coupe rase et le débroussaillage ne modifient pas la destination forestière de la parcelle concernée et n'entrent donc pas dans cette définition.

- **La coupe rase** est une opération visant la **récolte de l'ensemble des bois d'une parcelle**. Celle-ci conserve son statut forestier. La régénération du peuplement est soit naturelle (croissance de semis issus de graine ou rejet de souche), soit artificielle (plantation de plants). La régénération doit être acquise 5 ans après coupe rase sinon elle sera considérée comme défrichement. L'article L124-6 du Code Forestier rend obligatoire la prise des mesures nécessaires au renouvellement des peuplements forestiers en l'absence de régénération naturelle satisfaisante.

- **Le débroussaillage** est une opération visant éclaircir et réduire le couvert végétal forestier, notamment les strates végétales herbacées et arbustives (sous-bois). Cette opération est prévue par le Code Forestier à titre de prévention du risque d'incendie (article L131-10), à l'appui de certaines réglementations préfectorales dans les régions soumises à un fort aléa d'incendie. Elle ne change pas la destination forestière de la parcelle.

Un défrichement désigne toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et **mettant fin à sa destination forestière**, à l'exception de la mise en application d'une Servitude d'Utilité Publique (article L341-1 du Code Forestier). **Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation** (article L341-3), à l'exception des bois et forêts appartenant à l'Etat et des opérations de défrichement entreprises par l'Etat. **La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans** à compter de leur délivrance expresse ou tacite.

Toutefois, il convient de ne pas confondre le défrichement avec d'autres opérations qui n'affectent pas la destination forestière d'une parcelle (voir article L341-2 du Code Forestier) : opérations de restauration de terres agricoles ou de pacage envahis par une végétation pré-forestière spontanée, opérations portant sur des vergers et autres plantations (type oliveraie, noyeraie, truffière), opérations portant sur des taillis exploités sur d'anciens sols agricoles de-

puis moins de 30 ans, opérations visant à créer des équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection des bois et forêts.

L'article L342-1 du Code Forestier précise les conditions dans lesquelles une autorisation de défrichement n'est pas requise. Sont concernés les bois inclus dans un massif dont la surface totale est comprise entre 0,5 et 4 hectares, de même que les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque cette étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, ce seuil peut être abaissé en cas d'une opération soumise à autorisation d'occuper le sol au titre du Code de l'Urbanisme selon les cadres réglementaires préfectoraux en vigueur.

L'arrêté Préfectoral de Gironde du 7 octobre 2003 précise la surface de bosquet à partir de laquelle tout défrichement, quel que soit son ampleur, est soumis à autorisation. **Ce seuil est fixé sur le département à 0.5 hectare, quel que soit la surface défrichée.**


L'article L341-5 du Code Forestier précise les motifs pour lesquels une autorisation de défrichement peut être refusée par l'administration (lutte contre l'érosion des sols, protection des milieux aquatiques et de la ressource en eau, protection du littoral, salubrité publique, protection des équilibres biologiques...). L'autorisation peut être subordonnée à la mise en application de mesures de compensation (article L341-6 du Code Forestier).

Une coupe rase se distingue de l'opération du défrichement de par le maintien de la destination forestière des parcelles concernées. L'opération de coupe est toutefois encadrée par le Code Forestier, notamment par son article L124-5 : « Dans les bois et forêts ne présentant pas de garantie de gestion durable, **les coupes d'un seul tenant supérieures ou égales à un seuil fixé par le représentant de l'Etat dans le département et enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie ne peuvent être réalisées que sur autorisation de cette autorité**, après avis, pour les bois et forêts des particuliers, du Centre national de la propriété forestière. Le seuil mentionné au premier alinéa est déterminé, pour chaque département, après avis du Centre national de la propriété forestière et de l'Office national des forêts ».

L'arrêté Préfectoral fixe la surface à partir de laquelle les coupes sont soumises à autorisation de l'administration après avis du CRPF. Le seuil est fixé à **10 hectares pour les coupes taillis, 5 hectares pour les peuplements de peupliers et 10 ha pour les coupes de résineux de plus de 40 ans.**

Conformément à l'article L124-6 du Code Forestier, la coupe rase est soumise à une obligation de renouvellement des peuplements forestiers afin que l'espace boisé puisse retrouver son état antérieur. En l'absence d'une régénération ou reconstitution naturelle satisfaisante, la personne pour le compte de qui la coupe a été réalisée ou, à défaut, le propriétaire du sol, est tenu de prendre dans un délai de 5 ans des mesures nécessaires à ce renouvellement forestier.

Le Code Forestier définit essentiellement **le débroussaillage** comme une opération visant à contribuer à la lutte contre le risque d'incendie. Le débroussaillage peut faire l'objet de certaines réglementations dans les régions particulièrement exposées au risque d'incendie.

CODE FORESTIER	CODE DE L'URBANISME	CODE DE L'ENVIRONNEMENT	CODE DU PATRIMOINE
<p>PROPRIÉTÉS DE PLUS DE 25 HA D'UN SEUL TENANT</p> <ul style="list-style-type: none"> > Sans PSG agréé Toutes les coupes sont soumises à autorisation de la DDAF (régime RSAAC) > Avec PSG agréé Pas d'autorisation nécessaire pour les coupes prévues au PSG (+ ou - 5 ans) Autorisation du CRPF pour les autres <p>PROPRIÉTÉS DE MOINS DE 25 HA D'UN SEUL TENANT</p> <ul style="list-style-type: none"> > Si non adhérent à un RTG ou au CPBS Autorisation à demander à la DDAF pour les coupes rases ou prélevant plus de 50 % du volume de futaie (sauf peuplier) de taille supérieure à 5 ha pour les feuillus et 10 ha pour les résineux en Gironde, Landes et Lot-et-Garonne. > Si adhérent à un RTG ou au CPBS Pas d'autorisation à demander. 	<p>DANS LES EBC (Espaces Boisés Classés à conserver)</p> <ul style="list-style-type: none"> > Les coupes sont soumises à déclaration en mairie, SAUF > Les coupes conformes à un PSG agréé et dans les propriétés adhérentes à un RTG. > Les coupes prévues dans l'arrêté préfectoral d'autorisation par catégories. Par exemple, en Gironde, Landes, et Lot-et-Garonne : <ul style="list-style-type: none"> • les coupes de résineux de plus de 40 ans de moins de 10 ha, • les coupes de peupliers de moins de 5 ha, • les coupes taillées de moins de 10 ha... <p>Les travaux sont exécutoires un mois après l'expiration du délai de réponse de la mairie (1 mois).</p>	<p>EN SITE CLASSÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> > Tous les travaux susceptibles de modifier l'état du site sont soumis à autorisation du Ministère de l'Écologie après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (demande à adresser au service de l'environnement de la préfecture). <p>EN SITE INSCRIT</p> <ul style="list-style-type: none"> > Les travaux autres que ceux d'exploitation courante des fonds ruraux (débranchements, éclaircies, coupes rases de taille "raisonnable" etc.), sont soumis à déclaration préalable quatre mois à l'avance à la préfecture. <p>EN ZONE NATURA 2000</p> <ul style="list-style-type: none"> > Les coupes ne sont pas soumises à autorisation spécifique. <p>DANS UNE RÉSERVE NATURELLE</p> <ul style="list-style-type: none"> > Les travaux doivent être conformes au règlement ou au plan de gestion de la réserve. <p>DANS UN ARRÊTÉ DE BIOTOPE</p> <ul style="list-style-type: none"> > Certains travaux peuvent être interdits ou limités. <p>DANS UN PARC NATIONAL OU UNE FORÊT DE PROTECTION</p> <ul style="list-style-type: none"> > Les forêts privées ne sont pas ou peu concernées en Aquitaine. 	<p>MONUMENTS HISTORIQUES CLASSÉS OU INSCRITS</p> <ul style="list-style-type: none"> > Dans le périmètre de 500 m autour du monument, s'il y a co-visibilité entre la parcelle et le monument, une demande d'autorisation (monument classé) ou une déclaration préalable (monument inscrit) sont à adresser au service départemental de l'architecture et du patrimoine quatre mois avant les travaux. <p>Les mêmes règles s'appliquent dans une ZPPAUP.</p> 
<p>Ces autorisations sont généralement indépendantes les unes des autres, mais il existe une possibilité d'agrément du PSG au titre de l'article L.11 du Code Forestier, qui permet d'obtenir une autorisation globale pour la durée du plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Soit au cas par cas > Soit par conformité avec les annexes "vertes" si elles existent. 			

Source : CRPF Aquitaine

2.6.3.8 Acteurs, outils et démarches de gestion forestière sur Queyrac

La gestion des boisements situés sur la commune revient en grande majorité au domaine privé. La particularité de la forêt privée en Médoc, c'est son fractionnement et ses petites et moyennes surfaces qui font obstacle à la mise en place de plan de simple de gestion pourtant un outil important qui des garanties de gestion durable du massif...

Données forestières sur Queyrac (source : CRPF Aquitaine, selon cadastre de 2009)

	0 à 1 ha		1 à 4 ha		4 à 10 ha		10 à 25 ha		25 à 100 ha		100 à 500 ha		plus de 500 ha		Total	
	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface
Forêt privée classée "bois" au cadastre 2009	384	134,84	153	296,3	35	211,365	12	189,25	2	63,279	1	103,46			587	998,495
Total forêt classée "bois" au cadastre 2009	385	135	153	296,3	36	215,908	12	189,25	2	63,279	1	103,46			589	1003,19

On dénombre 589 propriétaires sur la commune, qui se partagent 1003 hectares. La taille moyenne d'une propriété forestière s'élève à 1.7ha. Le morcellement du cadastre rend compte du nombre important de propriétaires, constituant une contrainte forte en matière de gestion.

En effet, 385 propriétaires (soit 65 %) ont une surface de moins de 1 hectare de boisement et se partagent 135 hectares de surfaces forestières. Alors qu'on ne compte que 3 propriétés de plus de 25 ha. La plus grande étant de 103 ha. A l'échelle de la propriété forestière, **le Plan Simple de Gestion (PSG)** constitue l'outil privilégié dans la gestion opérationnelle des espaces forestiers par leurs propriétaires. Il comprend un diagnostic, assorti d'une série d'objectifs de gestion organisant les phases d'entretien, de coupes et de régénération. Sur la commune, **on dénombre 6 plans simples de gestion** à l'agrément du CRPF. Ces documents concernent une surface forestière de 272 hectares.

Quant-àux autres garanties de gestion durable au sens de la Loi d'Orientation Forestière de 2001 (Règlement Type de Gestion, Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles), celles-ci restent facultatives. Les données statistiques du CRPF indiquent que 8 propriétés forestières privées en bénéficient sur la commune.

Document de gestion durable	Nombre	Surface (ha)
CBPS	8	31,9
PSG	6	272,7
RTG	1	16,8

Source : CRPF Aquitaine

2.6.3.9 Aménagements et infrastructures forestières

Le massif forestier de pins est particulièrement bien équipé et aménagé. Il est particulièrement bien desservi par les voies de communication et dispose d'un important réseau de chemins et voies forestières. Ces voies sont bien dimensionnées et entretenues.

En dehors des limites de la forêt, les équipements et aménagements forestiers tiennent essentiellement à l'existence d'un réseau de chemins agricoles et forestiers jalonnant le territoire de la commune. Ces petites infrastructures sont régulièrement empruntées par les propriétaires forestiers afin d'accéder à leurs parcelles d'exploitation. Il convient toutefois de préciser que la plupart des surfaces de forêt présentes sur la commune ne font pas l'objet d'une gestion sylvicole régulière.

2.6.4 Gestion et mise en valeur des ressources du sous-sol

2.6.4.1 Eléments de contexte sur Queyrac

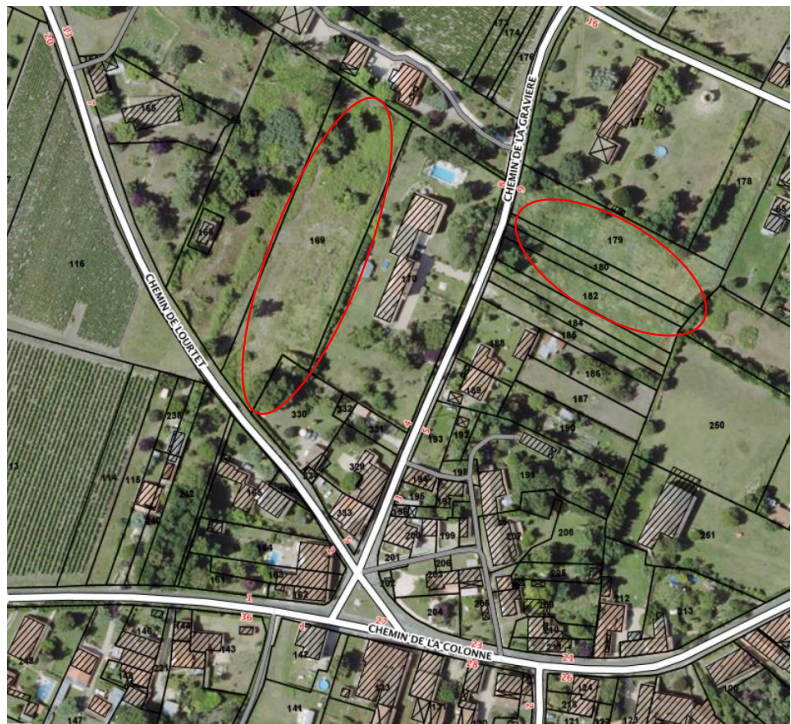
L'article L515-3 du Code de l'Environnement prévoit que chaque département soit couvert par un Schéma Départemental des Carrières définissant les conditions générales de leur implantation dans le territoire du département. A l'échelle du département de la Gironde, le Schéma Départemental des Carrières approuvé en 2003 identifie les ressources géologiques du territoire. Il formule également des orientations de développement et de requalification des sites ultérieurement à leur exploitation.

Le Schéma Départemental des Carrières localise Queyrac dans un contexte géologique particulièrement propice au développement de carrières, avec l'existence de ressources diversifiées. Le tiers Sud de la commune est couvert par des formations d'argiles, sables et graviers. La partie médiane de la commune, où se localise le bourg, est localisée dans un contexte de hautes terrasses à sables et graviers présentant également un intérêt. Des colluvions argilo-sableuses opèrent une transition entre ces formations de terrasses les basses terrasses des palus médocains. Ces dernières présentent un intérêt compte-tenu de la présence d'argiles fluviatiles (bri) et de sables fluvio-marins.

Ces ressources géologiques sont exploitées localement. La commune accueille une carrière au Nord-Ouest, dite « le Blanc » (société COLAS SUD-OUEST, agence SARRAZY TP). Cette carrière bénéficie d'un arrêté d'autorisation au titre des ICPE du 10 juillet 2014, pour un volume autorisé de 35 000 tonnes/an. L'arrêté d'autorisation initial est daté du 7 février 2001. La carrière exploite des graviers. L'exploitant envisage une demande de renouvellement de son autorisation d'exploitation. A cette fin, le PLU peut identifier le site de carrière actuel par le biais de l'article R123-11, c) du Code de l'Urbanisme.

Il convient de signaler qu'il existe également d'anciennes gravières sur la commune, au lieu-dit « Berton » et au Sud du bourg. Cette gravière, source d'enjeu au regard du voisinage résidentiel, se localise sur la parcelle 169 le long du chemin de Lourtet. On notera également une autre gravière communale située sur la parcelle 179 (chemin de la Gravière). Ces gravières ont été comblées.

A l'occasion du PLU, ces sites doivent être localisés via une trame au sein le plan de zonage visant à prévenir d'éventuels dangers liés à la qualité des sols (article R123-11, b) du Code de l'Urbanisme).



2.6.5 La prise en compte des énergies renouvelables et la lutte contre le changement climatique

2.6.5.1 La prise en compte des énergies renouvelables : un nouvel objectif incarné par les lois « Grenelle de l'Environnement »

La gestion des énergies et la lutte contre le changement climatique sont des problématiques prenant une place de plus en plus importante au sein des documents d'urbanisme, encouragée par les dernières évolutions législatives notamment liées au « Grenelle de l'Environnement ». Pour autant, la loi du 13 décembre 2000, dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) a souligné bien avant les lois « Grenelle » la nécessité de mieux gérer les énergies au niveau local, notamment afin de contribuer à la lutte contre le changement climatique.

Aujourd'hui, les lois « Grenelle » constituent une avancée significative au regard de la problématique de la gestion de l'énergie dans les documents d'urbanisme, au regard des thématiques que sont l'habitat, les déplacements, mais également **la production d'énergies dites « renouvelables » sur le territoire.**

Ainsi, la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement » renforce également la portée prescriptive du Plan Local d'Urbanisme en matière d'énergies renouvelables. Ainsi, le Code de l'Urbanisme, dans son article L123-1-14, prévoit dorénavant que le règlement du PLU peut imposer l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

En outre, sur le territoire, le PLU est aussi l'occasion de promouvoir **l'énergie de la biomasse**. Il s'agit d'une énergie issue de la fermentation, la combustion, la synthèse chimique ou enzymatique de la biomasse. Le biogaz produit de l'énergie directement valorisable à partir de biomasses variées (agricoles, urbaines ou industrielles). L'énergie de la biomasse peut se substituer en partie aux combustibles fossiles classiques (fuel, charbon, gaz naturel). Dans ce cas l'économie d'énergie est double : énergie non consommée et énergie produite. On obtient aussi un effet positif sur l'effet de serre car on utilise au départ un combustible issu de la biomasse dont les émissions ne contribuent pas à augmenter la concentration en gaz à effet de serre.

Les bois qui parsèment le territoire peuvent également être source d'énergie combustible. Il s'agit d'une énergie traditionnelle de chauffage et de cuisson qui peut provenir de ressources multiples et diversifiées : coupes d'éclaircies forestières, rémanents forestiers et bocagers, taillis à courte rotation. En outre, le bois est un combustible économique actuellement à la source du développement d'une nouvelle filière nommée « bois-énergie ». Ainsi, « le bois-énergie est aussi un combustible pertinent en termes de prix et sa disponibilité locale permet un meilleur contrôle de ses variations de prix. De plus, l'existence de nouvelles technologies performantes pour les chaufferies améliore significativement la compétitivité du bois-énergie.

Enfin, le bois-énergie est un combustible propre. Comme tous les combustibles carbonés, le bois émet du CO₂ quand on le brûle. Toutefois, à la différence du charbon, du pétrole et du gaz, la forêt se renouvelle et fabrique le bois, en absorbant le CO₂ grâce à la photosynthèse, ce qui compense les émissions du CO₂ lors de la combustion ». Enfin, il convient de préciser que la filière « bois-énergie » peut participer au développement de l'emploi local mais il convient de structurer encore davantage la filière...

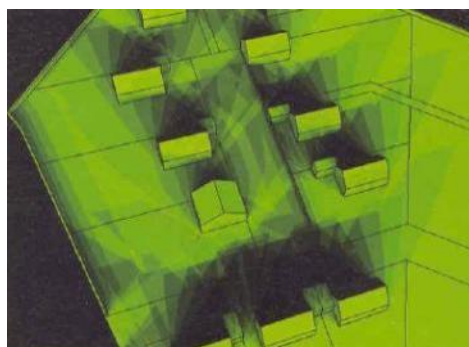
2.6.5.2 La lutte contre le gaspillage énergétique mise en œuvre à l'issue du « Grenelle de l'Environnement »

L'urbanisation mal-encadrée figure parmi les sources principales de gaspillage énergétique, alors que ce dernier participe à des émissions accrues de Gaz à Effet de Serre (GES) aux conséquences graves sur le climat.

Face à cet enjeu majeur, les diverses avancées législatives ont progressivement enrichi les objectifs animant les documents d'urbanisme. Depuis la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains », les articles L110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme font du PLU un outil visant à promouvoir la lutte contre l'étalement urbain comme source de gaspillage d'énergie et générant un surplus de gaz à effet de serre, lié aux déplacements automobiles. La loi SRU introduit également la notion de *développement durable* dans le Code de l'Urbanisme à travers les articles, et affirme le caractère indissociable de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements.

Les lois « Grenelle » viennent renforcer les principes de la loi SRU en préconisant à nouveau la localisation des activités fortement génératrices de déplacements (lycées, hôpitaux, hypermarchés...) dans les zones desservies par les transports en commun.

La mixité des fonctions urbaines, à travers le rapprochement des activités et des zones résidentielles, est également un objectif majeur porté par ces cadres légaux. La rationalisation de l'occupation des sols constitue donc un enjeu majeur dans le cadre de la planification urbaine locale, en tant que levier d'action pour une meilleure gestion des énergies ainsi qu'une lutte efficace contre le changement climatique.



L'étude des « ombres projetées », une étape dans la mise en œuvre d'un habitat « bioclimatique »
(Source : CERTU)

Par ailleurs, les lois « Grenelle » constituent une avancée significative au regard de la problématique de la gestion de l'énergie dans les documents d'urbanisme, au regard de la thématique de l'habitat. Ainsi, **le PLU constitue dorénavant un levier visant à satisfaire l'objectif d'une consommation énergétique de 50 kilowatts/m²/an pour tous logements neufs à l'horizon 2012, tandis que les logements neufs à énergie dite « positive » sera généralisée en 2020.**

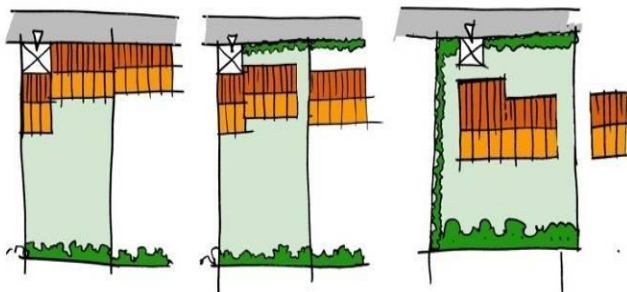
La loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement » renforce la portée prescriptive du Plan Local d'Urbanisme en matière d'énergies renouvelables. Ainsi, le Code de l'Urbanisme, dans son article L123-1-14, prévoit dorénavant que le règlement du PLU peut imposer l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Ensuite, pour tout projet de réhabilitation du patrimoine bâti ancien (réfection de la façade, changement des ouvertures), il sera nécessaire d'inciter et de sensibiliser les propriétaires aux performances thermiques de leurs choix. Une isolation par l'extérieur pourra être vivement conseillée pour tout projet de ravalement façade. Toujours dans le souci de diminuer les consommations énergétiques, le PLU devra permettre aux usagers de réaliser des constructions compactes en étages et la mitoyenneté.

Le règlement devra également favoriser des constructions économes en énergie en autorisant des nouveaux types de constructions (toitures terrasses avec toit végétalisé, faible pente, débord de toit pour limiter les surchauffes estivales).

Une meilleure gestion de l'énergie se traduit également par l'enjeu d'une maîtrise des déplacements, tant au regard de leur longueur qu'au regard des modes de transport alternatifs à la voiture que sont les modes « doux » et les transports collectifs. Seront privilégiés la densification du tissu urbain autour des nœuds de transports collectifs, l'accroissement de la mixité des fonctions urbaines ainsi que la proximité des équipements. Une meilleure place offerte aux modes « doux » au sein de l'espace public sera également un levier privilégié d'action.

Ainsi, le PLU constitue un levier d'action susceptible de faciliter la mise en œuvre des principes de l'habitat « bioclimatique ». Ceux-ci relèvent de l'isolation thermique à optimiser, d'une orientation rationalisée du bâti par rapport au soleil et aux vents dominants, mais également de la densité urbaine à travers le choix des formes architecturales.



2.6.5.3 Politiques locales et déclinaison territoriale du Schéma Régional Climat, Air, Energie

Le développement des énergies renouvelables que sont l'éolien, le photovoltaïque ainsi que la filière « bois-énergie » constitue un levier de diversification des ressources énergétiques, susceptible de favoriser un développement économique accru sur le territoire.

Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE), créé la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, est un outil de planification élaboré conjointement par l'Etat et la Région. Ce dernier définit de grandes orientations et objectifs régionaux relatifs à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la maîtrise de la demande en énergie, au développement des énergies renouvelables, à la qualité de l'air ainsi qu'à l'adaptation au changement climatique. Il dresse des objectifs quantifiés en traduction de ces orientations majeures. **Le SRCAE Aquitaine a été approuvé le 15 novembre 2012**, conjointement par le Conseil Régional d'Aquitaine et l'Etat.

De nombreux documents de planification, tels que le Plan Climat-Energie Régional, le SCOT ainsi que le PLU devront être en cohérence avec les orientations du SRCAE.

Le SRCAE Aquitaine souligne notamment les enjeux cruciaux suscités par le changement climatique, notamment au regard de l'élévation du niveau des eaux de l'estuaire de la Gironde et les risques générés sur les biens et les personnes. La lutte contre les émissions de gaz à effet de serre (GES) passe essentiellement par des actions au niveau des sources principales, que sont l'industrie, la concentration urbaine, les grandes infrastructures de transport automobile et les grands espaces céréaliers mobilisant de fortes quantités d'intrants (fertilisants...).

A contrario, les zones de séquestration de carbone (forêts, secteurs de prairie...) sont à préserver, gérer et développer. Le littoral estuarien est notamment concerné par un aléa de submersion marine, susceptible d'être plus fréquent et intense à l'avenir. Le SRCAE souligne également l'enjeu de la préservation de la qualité de l'air et du développement d'énergies « propres » sur le plan environnemental et renouvelables, à contrario des énergies fossiles.

Parmi les principaux objectifs retenus dans le cadre du SRCAE et susceptibles d'intéresser le PLU, relevons le développement d'une politique de transports cohérente avec les choix d'urbanisation, ainsi que le développement des modes « doux » (OR2). Il convient également de développer les leviers économiques, financiers et fonciers visant à permettre le développement des énergies renouvelables (OR3).

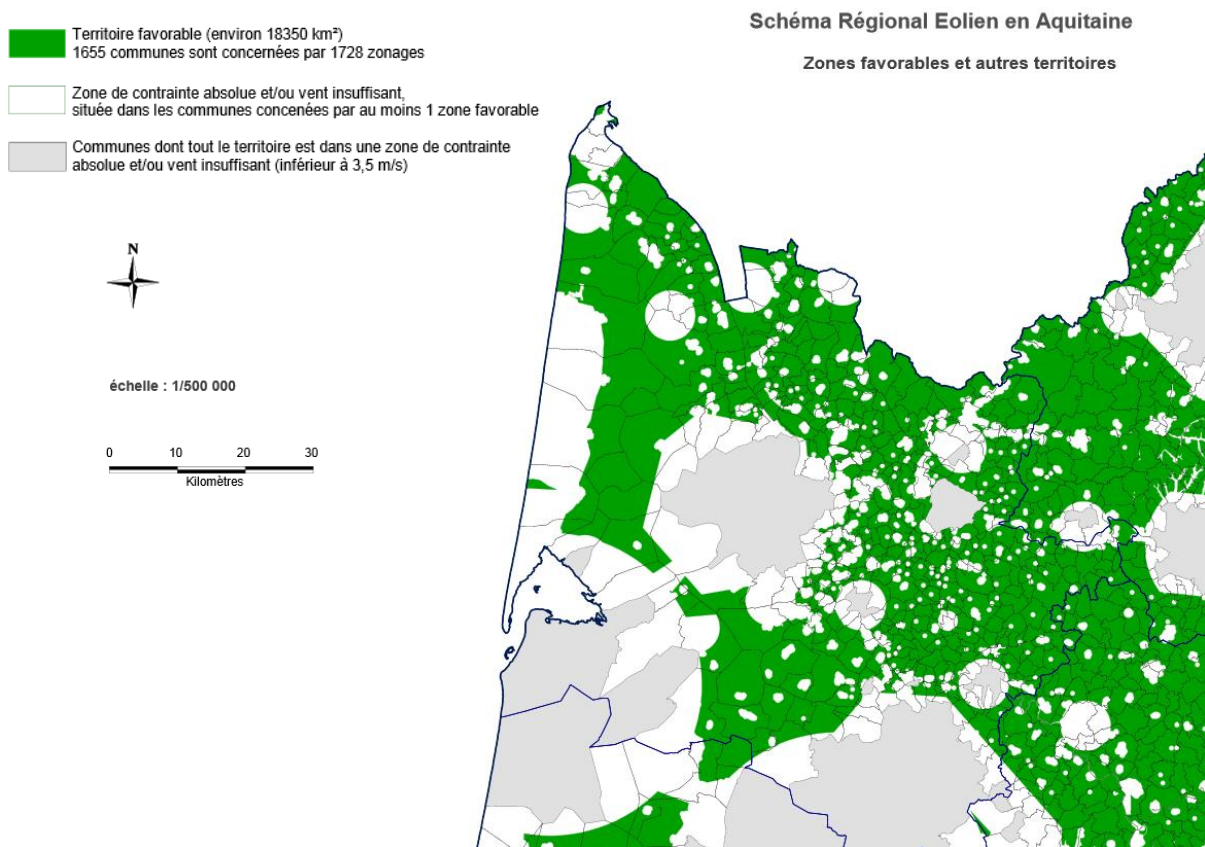
Afin de répondre à l'enjeu d'une meilleure gestion énergétique, le PLU doit constituer le relai réglementaire des nouvelles dispositions issues du « Grenelle de l'Environnement », inscrites au sein du SRCAE. Les nouveaux aménagements réalisés dans le cadre du PLU devront se montrer exemplaires au regard de la gestion de l'énergie et de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.

2.6.5.4 Le développement de l'éolien

Un ensemble de dispositifs réglementaires s'applique aux projets éoliens en fonction d'une échelle allant du régional au local. Ainsi, le Schéma Régional Eolien définit les zones favorables à l'éolien. Au niveau local, on retrouve la Zone de Développement de l'Eolien (ZDE) permettant de bénéficier de l'obligation d'achat de l'électricité. Enfin, le projet de parc éolien constitue l'outil opérationnel à l'échelle des sites de projet, et fait l'objet de procédures administratives de demande de permis de construire et de demande d'autorisation d'exploiter dans le cadre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

▪ **Le Schéma Régional Eolien de la région Aquitaine (annulé en 2015)**

La loi Grenelle 2 qui prévoit l'élaboration du SRCAE précise dans son article 90 que le Schéma Régional Eolien (SRE) constitue un volet annexé à ce document. En cohérence avec les objectifs issus de la législation européenne relative à l'énergie et au climat, le SRE a pour vocation d'identifier la contribution de la région Aquitaine à l'effort national en matière d'énergie renouvelable d'origine éolienne terrestre. Il a pour objet de définir les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne en s'assurant que l'objectif quantitatif régional puisse être effectivement atteint. **Il convient de préciser que le document n'est ni opposable aux Plans Locaux d'Urbanisme, ni opposable aux procédures administratives associées à la mise en œuvre de parcs éoliens. En outre, le SRE Aquitaine a été annulé en février 2015.**



Selon le SRE Aquitaine, **Queyrac se situait au sein des délimitations territoriales du SRE** : ce dernier juge que les contraintes réglementaires et environnementales présentes sur le territoire sont compatibles avec le développement de l'éolien, à l'exception du centre-bourg densément urbanisé. **Il convient toutefois de souligner l'extrême sensibilité des marais estuariens et palus médocains au regard du développement de l'éolien (présence de populations d'oiseaux d'intérêt européen).**

- **Les Zones de Développement Eolien**

La Communauté de Commune de la Pointe du Médoc a entrepris la réalisation d'une étude de définition de Zones de Développement de l'Eolien sur son territoire. Le potentiel de développement éolien a ainsi été précisé sur ce dernier au regard des contraintes environnementales. Au final, la pointe du médoc figure parmi les territoires particulièrement propices au développement de l'éolien à l'échelle du département. Il convient de souligner qu'à l'issue de cette étude, la commune de **Queyrac présente des secteurs de potentiel pour l'éolien au niveau desquels la faisabilité et les incidences sur le plan environnemental ont été évaluées.**

2.6.6 La gestion et la valorisation des déchets

2.6.6.1 L'encadrement légal de la gestion des déchets

La gestion des déchets constitue l'une des nombreuses problématiques associées au développement urbain, et tient une place de plus en plus importante au sein de la planification locale au titre de la protection de l'environnement, préoccupation dorénavant majeure. Le développement urbain entraîne naturellement une augmentation des besoins relatifs au traitement des déchets, notamment d'origine ménagère, nécessitant une anticipation particulière de la collectivité au vu de la mise en œuvre de techniques appropriées. Les fondements légaux de

la gestion des déchets sont notamment posés par les lois du 15 juillet 1975 et du 13 juillet 1992, **désignant les communes comme responsables de l'élimination des déchets.**

Les cadres légaux issus du « Grenelle de l'Environnement » ont redéfini les objectifs associés à la gestion des déchets. La loi du 3 août 2009 prévoit notamment :

- Une réduction à la source de la production de déchets, correspondant à 7 % de la production d'ordures ménagères par habitant chaque année dans les cinq années à venir ;
- Une augmentation de la part du recyclage matière et organique : 35 % en 2012 et 45 % en 2020, 75 % dès 2012 pour les déchets d'emballages ménagers et les déchets des entreprises ;
- Une limitation des quantités incinérées ou stockées : diminution de 15 % d'ici 2012.

2.6.6.2 La gestion des déchets au niveau local

Sur le territoire, la gestion des déchets est assurée Par le Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des ordures Ménagères (SMICOTOM), en charge de la gestion des déchets ménagers produits sur les quatre Communautés de Communes du nord-Médoc. La collecte des déchets est réalisée au porte-à-porte par un prestataire, la SEMMGED, Société d'Economie Mixte Médocaine de Gestion des Déchets. Le SMICOTOM dispose de plusieurs sites de traitement gérés en régie directe.

Un réseau de neuf déchèteries permet d'assurer le traitement des déchets. Celles-ci se situent hors de Queyrac. Le SMICOTOM dispose également d'un centre de tri des déchets. Les matériaux issus des collectes sélectives sont séparés, afin de les préparer au recyclage dans des filières industrielles adaptées. Il existe également une plate-forme de compostage communautaire, recevant les déchets verts des déchèteries communautaires. Le compost est commercialisé.

Le SMICOTOM développe des actions de sensibilisation à l'éco-citoyenneté, afin de promouvoir une réduction de la production des déchets ménagers ainsi qu'une meilleure valorisation de ceux-ci (tri sélectif, réutilisation par compostage...). Des animations et visites sont également organisées à l'attention des publics scolaires.

2.7 LA GESTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES

2.7.1 La prise en compte des risques naturels et technologiques

La gestion des risques naturels et technologiques constitue une thématique d'importance majeure au sein du Plan Local d'Urbanisme. Celle-ci relève de la protection des biens et des personnes, constituant un enjeu essentiel du développement du territoire.

De nombreux cadres légaux se réfèrent à la gestion des risques naturels et technologiques, tel que la loi du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, et posant les fondements de la prévention des risques majeurs. La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, institue notamment les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) en place de dispositifs antérieurs. La loi du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels, complète ce corpus légal en créant le Plan de Prévention des Risques Technologiques.

Nature des risques concernant la commune	Risques naturels	Risques technologiques
Mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles)	X	
Remontée de nappes phréatiques	X	
Feu de forêt*		X
Inondations*	X	
Risque sismique	X	

***Figure au sein du DDRM de la Gironde**

Source : DDRM de Gironde, Prévention des Risques Majeurs (MEDDE)

La probabilité d'occurrence de risques sur le territoire communal, de type naturel ou technologique, nécessite l'identification des secteurs d'aléa en vue d'établir des règles encadrant les possibilités d'occupation des sols au sein du Plan Local d'Urbanisme. Cependant, la présence d'aléas peut engager l'impossibilité de construire sur les espaces y étant soumis, selon leur intensité. L'identification des aléas sur le territoire communal doit relever d'une réflexion approfondie sur leurs enjeux associés, au plan humain, économique ou financier. L'analyse des risques sur le territoire prend en compte trois facteurs principaux :

- La nature des risques, leur probabilité d'occurrence et leur dangerosité ;
- Les conséquences de l'urbanisation au regard de la localisation des secteurs bâtis dans des zones soumises à aléa, et en fonction des dispositions du document d'urbanisme en vigueur ;
- L'impact potentiel des risques sur les populations au regard de l'atteinte à l'intégrité physique des personnes et des biens immobiliers, ainsi que sur les infrastructures et équipements publics.

A l'issue de cet état des lieux, la collectivité doit être en mesure de définir une politique locale et globale de gestion des risques, en considérant **la prévention, l'organisation des secours et le traitement des événements accidentels à travers l'élaboration des documents nécessaires, tel que le Plan Communal de Sauvegarde (PCS).**

La réalisation de ce document est obligatoire pour les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles approuvé ou comprises dans le champ d'application d'un Plan Particulier d'Intervention (PPI).

La commune constitue un maillon essentiel de l'organisation générale de la sécurité civile. Le PCS est un outil utile au maire dans son rôle d'acteur majeur de la gestion d'un événement de sécurité civile. Son élaboration doit donc dépasser l'obligation réglementaire pour développer une véritable culture de sécurité civile dans les communes soumises à des risques naturels ou technologiques majeurs.

Au regard de ces risques, la commune a fait l'objet de cinq constations de l'état de catastrophe naturelle par arrêtés interministériels. Le tableau ci-après dresse la liste des arrêtés de catastrophes naturelles survenues depuis 1982.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

2.7.2 La gestion des risques naturels sur le territoire

2.7.2.1 Le risque d'inondation et de submersion marine

Le phénomène d'inondation est localement susceptible de se traduire par une submersion rapide ou lente du lit majeur de la Gironde (crue de type fluviomaritime). Le risque d'inondation est la conséquence de deux composantes : le cours d'eau pouvant sortir de son lit habituel d'écoulement ou la submersion du littoral (aléa) et l'homme choisissant de s'installer dans l'espace alluvial et/ou littoral pour y implanter des constructions, d'équipements et d'activités (mutation de l'aléa en risque).



La formation d'une crue au sein de l'estuaire de la Gironde se traduit plus précisément par le double phénomène de propagation de la marée au sein de l'estuaire et de débits élevés de la Garonne et de la Dordogne (combinaison de phénomènes de type hydrologique et maritime).



En zone inondable et/ou submersible, **le développement urbain et économique constitue l'un des principaux facteurs générant le risque d'inondation.**

De plus, la multiplicité des aménagements (activités, réseaux d'infrastructures) au sein des bassins versants des cours d'eau sont susceptibles de modifier les conditions d'écoulement de l'eau (imperméabilisation et ruissellement), tout en diminuant les champs d'expansion des crues. Sur les cours d'eau, les nombreux aménagements (ponts, enrochements) et le défaut chronique d'entretien aggravent la propension au risque.

Queyrac est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Estuaire de la Gironde et de la Pointe du Médoc, approuvé le 25 octobre 2002. Ce document découlant de la loi du 2 février 1995 dite « Barnier » a valeur de servitude d'utilité publique. Ce dernier est constitué d'un atlas cartographique assorti d'un volet réglementaire contraignant au regard des possibilités de constructibilité dans les secteurs exposés au risque d'inondation. L'atlas cartographique comprend des secteurs sur lesquels s'appliquent des dispositions réglementaires graduelles, en fonction du risque déterminé par des niveaux de crue référentiels. Le PPRI délimite ainsi deux zones :

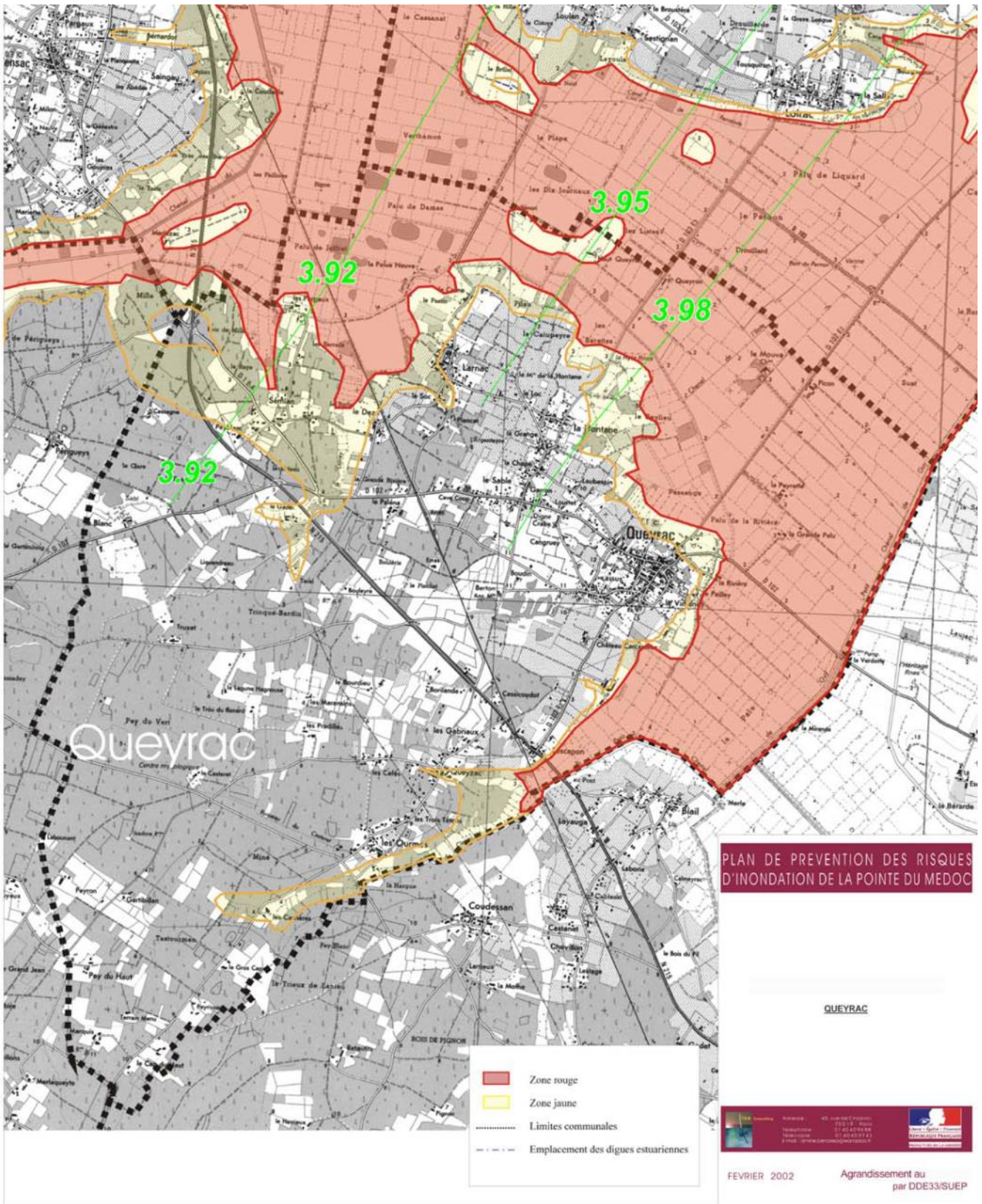
- **Une zone rouge, où le risque d'inondation est considéré comme majeur.** Cette zone rouge affecte les zones naturelles non ou peu urbanisées, désignées comme des champs d'expansion de crues qu'il convient de préserver.
- **Une zone jaune s'avérant moins exposée au risque d'inondation**, où la probabilité d'occurrence du risque est considérée comme de moindre intensité.

Zones rouges et zones jaunes correspondent à une réglementation graduelle en matière d'occupation du sol. A contrario des zones rouges, les zones jaunes laissent envisager de nouvelles constructions possibles. Le niveau de crue de référence retenu correspond à la crue de l'année 1982, de type centennale. Sa probabilité d'occurrence est donc faible à court terme, bien que le règlement du PPRI souligne que le changement climatique actuel pourrait engendrer plus régulièrement des crues importantes.

Le bourg de Queyrac se situe au contact du champ d'expansion des crues de la Gironde, occupés par les palus mords-médocains. La zone rouge affecte les rares habitations situées au sein des palus (« Le Mouva », « Picon », « La Peyrette »). La zone jaune se rapproche des secteurs densément urbanisés, dans toutefois affecter nombre de constructions. Elle contraint fortement l'expansion du bourg sur sa frange nord-est, de même que les hameaux de La Hontade, Le Dez et Larnac.



Il convient que le PLU prenne compte du PPRI en préservant les champs d'expansion de crue de la Gironde, relevant d'un double-enjeu : **protection des biens et des personnes, préservation du fonctionnement hydromorphologique des palus nord-médocains** et des milieux estuariens de la Gironde. Ces champs d'expansion de crue constituent des zones hautement sensibles d'un point de vue écologique.

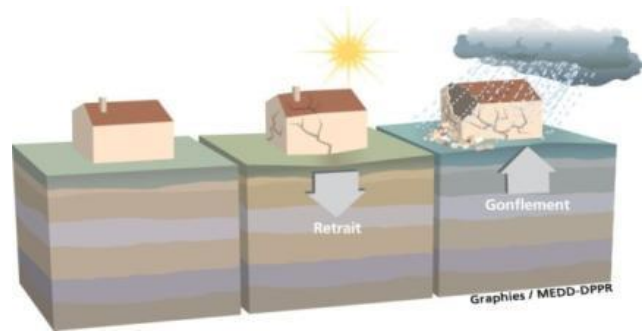


2.7.2.3 L'aléa de retrait-gonflement des argiles

La commune de **Queyrac** est exposée au risque de mouvement de terrain, et plus spécifiquement au retrait-gonflement des sols argileux. **Les sols de la commune présentent un aléa faible, voire absent (source : BRGM), et marginalement moyen.** L'aléa est qualifié de faible sur la quasi-totalité des parties urbanisées à l'exception du hameau « Chez Dexmier ». La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques.

Ce risque potentiel tient son origine dans la dynamique des sols. Les matériaux argileux sont susceptibles de changer de consistance en fonction de leur teneur en eau.

Durs et cassants lorsqu'ils sont desséchés, les sols argileux deviennent plastiques et malléables à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume dont l'amplitude peut être très importante, générant alors des dégâts considérables sur les bâtiments implantés en surface. Ceux-ci se manifestent notamment par des fissures plus ou moins importantes.



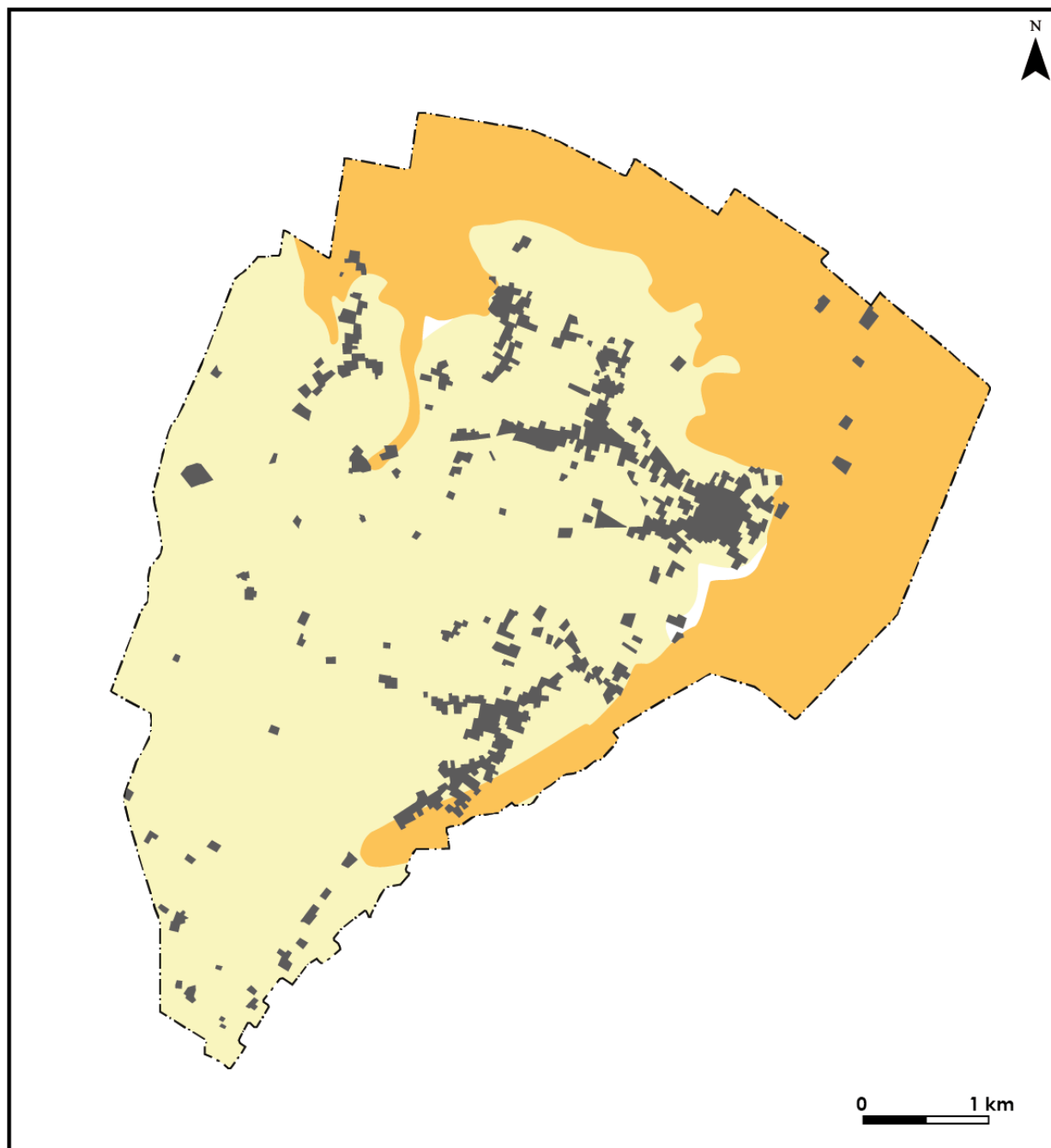
En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle du sol, de un à deux mètres de profondeur, est soumise à l'évaporation lors des saisons printanières et estivales, engendrant un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement, et horizontalement par l'ouverture de fissures. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres, dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à trois, voire cinq mètres de profondeur, accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Sur **Queyrac**, le risque se localise essentiellement au droit des palus nord-médocains, et est intimement lié à la nature du substrat géologique, formé d'alluvions fluviatiles, de nature argileuse. Au-delà, l'ensemble du territoire est concerné par un risque qualifié de faible.

L'aléa de retrait-gonflement des argiles

Commune de Queyrac

- Aléa faible
- Aléa moyen



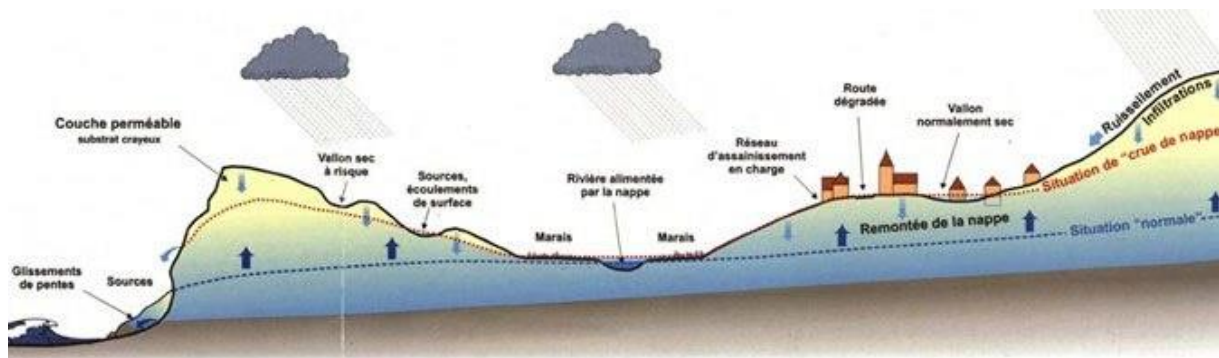
Source : BRGM



2.7.2.4 L'aléa de remontée de nappes phréatiques

Les nappes phréatiques dites « libres » et localisées à proximité de la surface du sol sont susceptibles de générer un risque d'inondation lorsque celles-ci connaissent d'importantes remontées de niveau, notamment en période de fortes pluies.

Les périodes hivernales sont les plus propices aux remontées de nappe phréatique, car les précipitations sont les plus importantes, la faiblesse des températures limite les déperditions d'eau par évaporation, tandis que la végétation, peu active, prélève une moindre quantité d'eau dans le sol. Inversement, la recharge des nappes est faible, voire nulle en période estivale. La variation du niveau des nappes phréatiques est qualifiée de *battement*, intervalles durant lesquels les nappes peuvent connaître d'importants apports d'eau en période de recharge, pouvant provoquer des remontées plus ou moins importantes en fonction de la topographie et de la nature du sol.



Source : BRGM

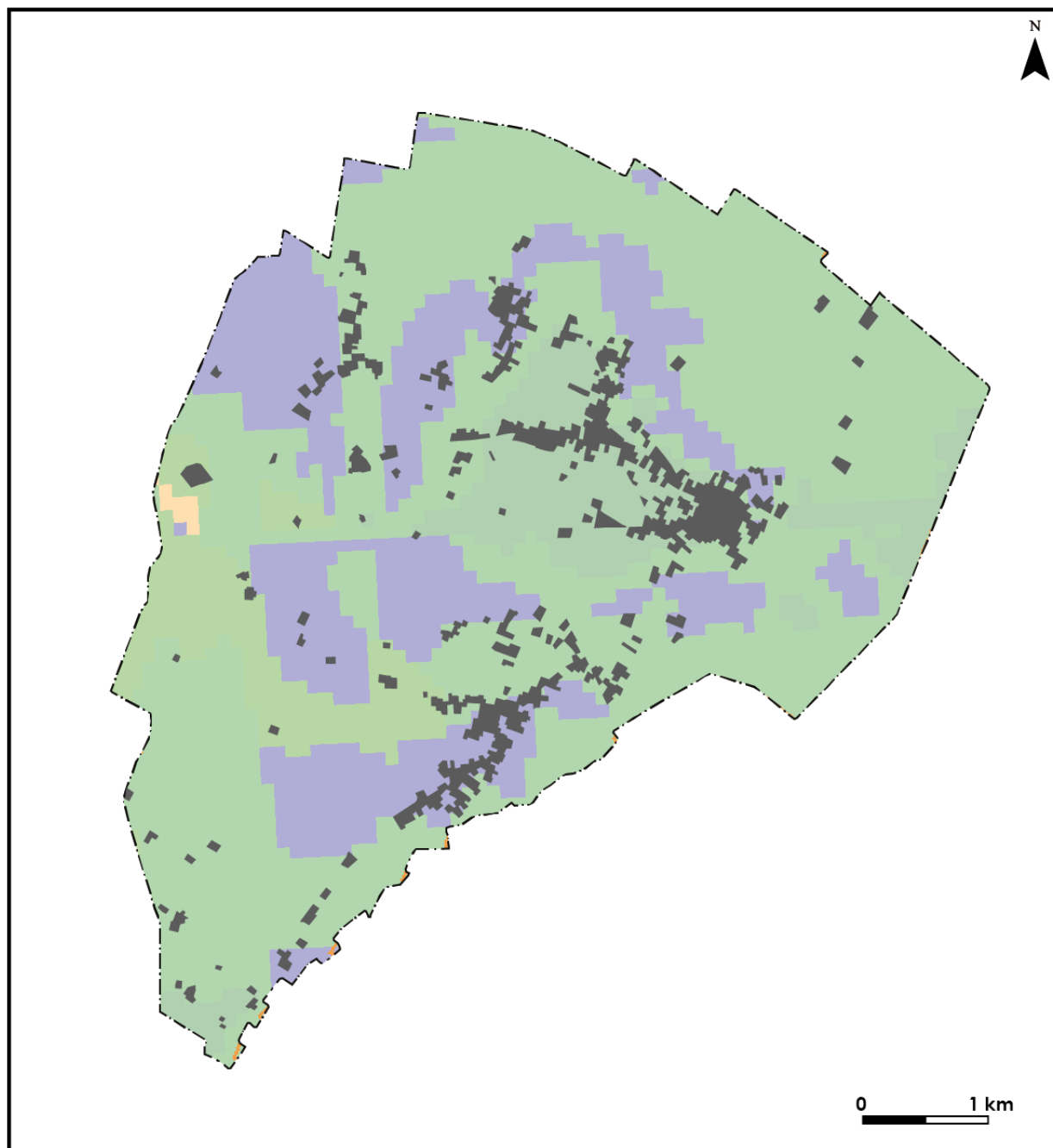
Sur Queyrac, l'aléa de remontée de nappe phréatique est particulièrement étendu, compte-tenu de la proximité de la nappe alluviale vis-à-vis de la surface du sol et de la nature du substrat géologique. Celle-ci participe ainsi directement au déclenchement des crues au sein des palus nord-médocains, et de l'ennoiement de certains secteurs au sein du massif forestier en périodes automnales et hivernales. En effet, les nappes phréatiques sont potentiellement subaffleurantes durant ces périodes de précipitations intenses.

Le PLU doit prendre en compte l'aléa de remontée de nappes phréatiques, au même titre que le risque d'inondation s'avérant concomitants .Ce dernier ce traduit à minimum par le refus d'extension d'urbanisation dans les secteurs potentiellement impactés.

Risque de remontée de nappes

Commune de Queyrac

- Sensibilité très faible
- Sensibilité faible
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité forte
- Sensibilité très forte
- Nappe sub-affleurante



Source : BRGM



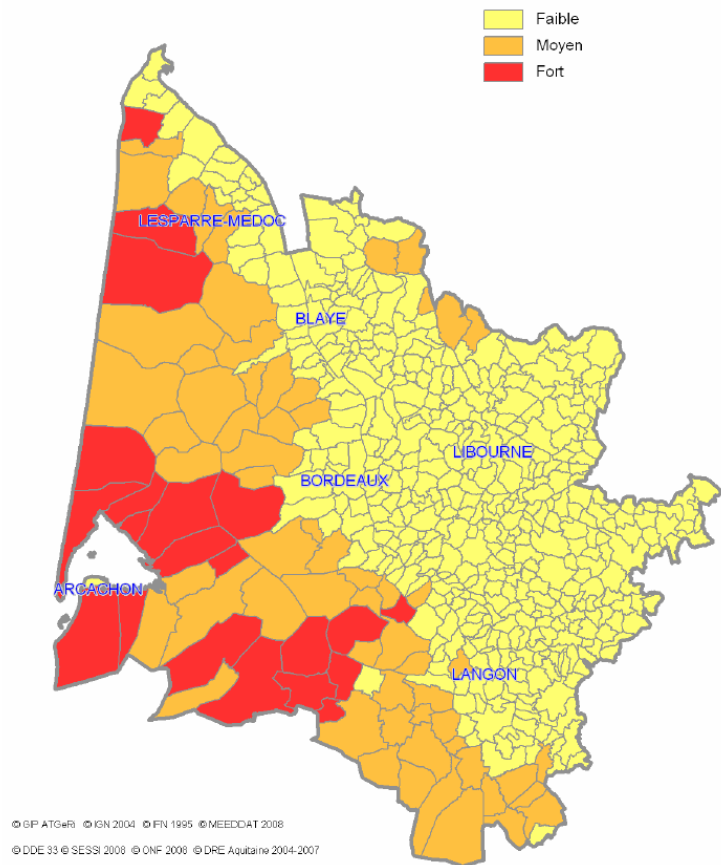
2.7.2.5 Le risque de feu de forêt

La commune de Queyrac, couverte par près de 1 180 hectares de forêts, est naturellement exposée au risque de feu de forêt à l'image de nombreuses communes couvertes par les massifs forestiers du Nord-médoc et des Landes de Gascogne. Ce risque est particulièrement important en saison sèche (printemps, été). Couverte à 48 % de boisements, la Gironde constitue le premier département au regard des départs de feux de forêt.

Différentes vagues d'incendie ont obligé les propriétaires forestiers à s'organiser au sein d'associations de Défense des Forêts contre l'Incendie (DFCI) afin d'organiser la lutte contre le risque de feu de forêt. Ces associations revêtent un caractère obligatoire depuis l'arrêté du 5 novembre 1945. Une fédération des associations DFCI coordonne les actions de ces dernières à l'échelle du département.

Afin de prévenir le risque vis-à-vis des biens et des personnes, **un atlas départemental du risque d'incendie de forêt** a été élaboré par les services de l'Etat en Gironde, et approuvé en décembre 2008. Ce dernier fixe des prescriptions relatives aux débroussaillages ou encore encadre certains usages...

Cet atlas a déterminé la probabilité d'éclosion d'un feu de forêt, déterminée par le croisement du potentiel d'inflammabilité du sous-bois et de la probabilité du risque (induite par la densité des installations et activités humaines).



Celle-ci est qualifiée de moyenne sur Queyrac. La probabilité de propagation des feux de forêt est qualifiée de faible au droit de la commune. **In fine, l'aléa de feu de forêt est estimé comme faible sur Queyrac. Les enjeux humains, déterminés comme faibles, ne sont toutefois pas à négliger** de par la présence de nombreuses constructions au contact ou au sein du massif forestier sur le territoire communal. L'atlas estime que l'accessibilité de la commune est satisfaisante pour les sapeurs-pompiers. **En conclusion, le risque de feu de forêt est qualifié de faible sur l'ensemble du territoire communal. Le PLU prend en compte le contenu de l'atlas ainsi que les recommandations et les prescriptions du SDIS. L'atlas est consultable en mairie.**

2.7.3 Les Installations et activités susceptibles de nuire à l'environnement

La commune de **Queyrac** abrite un établissement classé au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), mentionnée à l'article L511-1 du Code de l'Environnement (cf. tableau ci-dessous). Les ICPE désignent des installations fixes dont l'exploitation présente des nuisances et pollutions potentielles susceptibles d'affecter l'environnement. Parmi ces installations, les sièges d'exploitation agricole et les activités de vinification sont régulièrement classés au titre des ICPE.

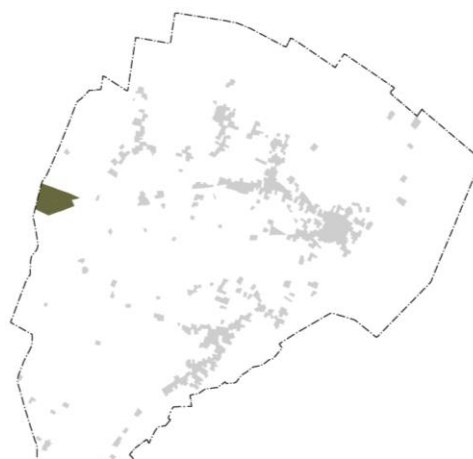
Etablissement ICPE	Localisation	Activités	Etat
COLAS SUD-OUEST/SARL GRAVIERES DE QUEYRAC	Le Blanc	Extraction de matériaux	En activité

Source : base des installations classées pour la protection de l'environnement

Les ICPE sont mentionnées au sein d'une nomenclature se présentant sous la forme d'une liste d'activités auxquels sont affectés des seuils (quantités de substances chimiques engagées dans l'activité, surface du site d'exploitation, puissances des outils de production...).

Le dépassement de ces seuils par une installation classée donnée engendre la mise en place des régimes d'autorisation ou de déclaration en fonction des différents cas de figure. Les ICPE sont contrôlées par des inspecteurs de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE).

De manière générale, il convient de retenir que PLU est tenu d'intégrer un périmètre d'isolement obligatoire autour des établissements classés ICPE sur la commune, qui peut être variable selon le type d'activité.



Localisation de l'établissement COLAS SUD-OUEST sur Queyrac
Source : base des ICPE, 2013

2.7.4 Les pollutions et nuisances

Les pollutions et nuisances, engendrées par certaines activités humaines ainsi que certains types d'aménagements, sont susceptibles d'affecter considérablement le cadre de vie d'un territoire, créant de multiples inconforts pour les populations et pouvant également engendrer des conséquences sur leur santé physique. Les nuisances, de différents types (sonore, odorante, lumineuse, visuelle...), sont appréhendées par les sens, influençant la perception de l'environnement et générant divers sentiments de gêne et d'inconfort.

Celles-ci se transforment en pollution dès lors qu'elles affectent directement ou indirectement la santé humaine ainsi que les écosystèmes. En résulte alors un véritable enjeu de santé publique, mais également de préservation de l'environnement, que le Plan Local d'Urbanisme a pour devoir d'intégrer à ses objectifs.

2.7.4.1 Pollutions et nuisances atmosphériques

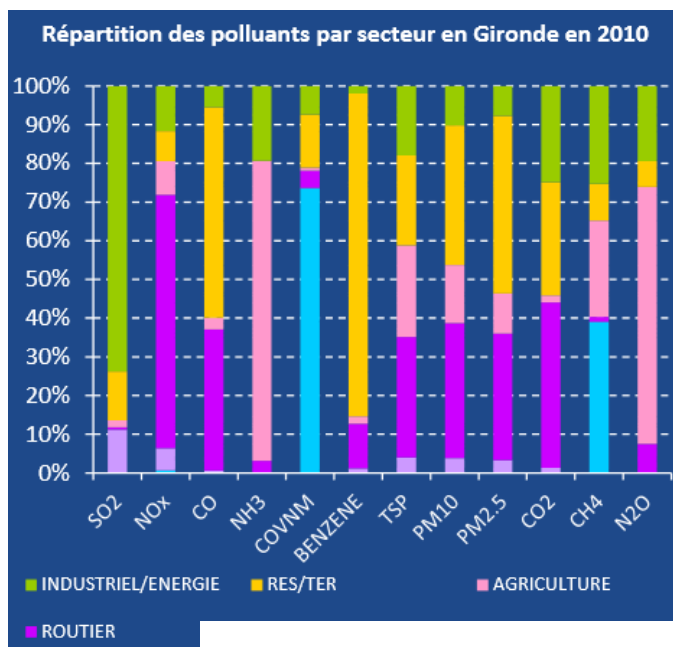
La bonne qualité de l'air constitue un critère d'importance pour le cadre de vie offert sur le territoire, conditionnant son attractivité et constituant un enjeu majeur pour la planification urbaine, alors que le développement des activi-

tés humaines est source de pollution atmosphérique. La qualité de l'air est également synonyme d'enjeu au regard de la lutte contre les gaz à effet de serre, contribuant à l'accélération du changement climatique.

Plusieurs textes législatifs se réfèrent aux problématiques liées à la qualité de l'air et à la lutte contre les gaz à effet de serre, tel que la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE), dite « loi sur l'air », codifiée aux articles L220-1 à L 228-2 du Code de l'Environnement. Elle rend obligatoire les plans de déplacements urbains (PDU) dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, et crée également les Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air (PRQA), fixant des orientations permettant de prévenir et réduire la pollution atmosphérique au vu d'objectifs quantifiés.

Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, relatives au « Grenelle de l'Environnement », font également référence à l'enjeu d'une bonne qualité de l'air. Les lois « Grenelle » se réfèrent notamment à l'objectif de limitation de l'étalement urbain, source d'utilisation intensive des voitures particulières générant des émissions polluantes, et de densification des centres urbains principaux et secondaires desservis par les transports en commun.

Celles-ci encouragent également la densification urbaine à proximité des infrastructures lourdes de transport (voies ferrées, transports en commun en site propre) afin de créer les conditions d'une moindre utilisation de la voiture, source importante d'impact sur la qualité de l'air.



Source : AIRAQ, 2010

Localement, **AIRAQ** est l'association Agréée pour la Surveillance de la Qualité de l'Air en Aquitaine. Elle réalise une collecte régulière d'informations relatives à la pollution atmosphérique à l'échelle de la région Aquitaine. Cet organisme regroupe services de l'Etat, collectivités locales, industriels, associations et experts impliqués dans la protection de l'environnement. Des données sont ainsi très régulièrement collectées sur le territoire régional. **Un indice ATMO est calculé très régulièrement dans les deux agglomérations départementales** que sont Bordeaux et Arcachon. L'indice ATMO est calculé en référence à quatre polluants que sont le dioxyde de soufre (SO₂), le dioxyde d'azote (NO₂), l'ozone (O₃) ainsi que les poussières fines en suspension (PM10).

A l'échelle du département de la Gironde, on constate d'importantes disparités au regard des émissions de polluants (cf. graphique précédent). Les zones densément urbanisées, tel que Bordeaux, Arcachon et Libourne, sont plus fortement contributrices en émissions polluantes que les territoires périurbains éloignés et ruraux. Dans le détail, l'origine des polluants et gaz à effet de serre est principalement agricole ou naturelle tels que le NH₃, les COVNM, le CH₄ ou le N₂O. Les polluants et gaz à effet de serre anthropiques, comme les NOx, le CO, le benzène, le CO₂ ou encore les poussières dont les émissions proviennent essentiellement de la combustion de carburants fossiles du secteur résidentiel/tertiaire et routier. Enfin, les agglomérations concentrant de nombreuses activités industrielles, tel que Bordeaux, sont particulièrement contributrices en SO₂.

A l'échelle de la pointe du Médoc, on constate que les émissions polluantes sont limitées de par le caractère peu urbanisé du territoire et de l'absence de zones industrielles conséquentes. La présence d'un grand massif forestier et des nombreuses prairies caractéristiques des palus nord-médocains, agissant comme « puits de carbone », contribue

à limiter les incidences générées par les émissions polluantes émanant principalement du trafic routier, des activités agricoles et des zones résidentielles. Des émissions accrues de pollutions sont cependant susceptibles d'intervenir en saison estivale, alors que le trafic routier tend à augmenter. De même, les périodes d'épandage de produits phytosanitaires, liées aux activités viticoles, sont également sensibles au regard de la pollution atmosphérique.

Il convient donc de relever l'absence d'enjeu majeur au regard des pollutions et nuisances atmosphériques sur le territoire nord-médocain, dans lequel s'inscrit Queyrac.

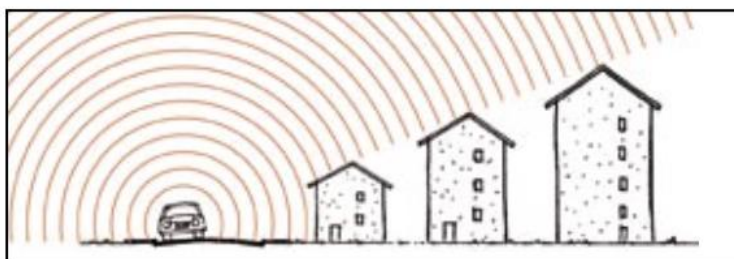
2.7.4.2 Pollutions et nuisances sonores

Le bruit constitue une forme de nuisance pouvant avoir des conséquences majeures sur le cadre de vie, affectant le confort de vie des habitants ainsi que leur santé. Cette nuisance est désignée comme l'une des premières préoccupations des ménages urbains (INSEE, 2002). La mixité des fonctions urbaines, promues par les principes fondateurs du Code de l'Urbanisme à travers les articles L110 et L121-1, peut engendrer des conflits majeurs entre aménagements et activités sources de nuisances sonores et espaces sensibles au bruit (secteurs résidentiels, espaces publics, milieux naturels...), soulignant l'enjeu d'une prise en compte de cette nuisance majeure dans le cadre de l'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme, en tant qu'outil d'aménagement à portée réglementaire, peut être un levier d'action pour prévenir les nuisances sonores présentes sur le territoire, et lutter contre celles-ci. En France, la législation sur le bruit repose notamment sur la loi du 31 décembre 1992 dite « loi sur le bruit », et s'est progressivement enrichi de plusieurs décrets.

Queyrac se situe dans un environnement à dominante rurale, qui ne génère pas ou peu de nuisances sonores. La commune ne compte pas d'activités économiques sources de nuisances, à l'exception d'une gravière, située en dehors de toute zone densément urbanisée. Cette activité classée ICPE n'est pas soumise à des dispositions particulières en matière de lutte contre le bruit, susceptibles d'interférer avec le PLU.

Sur le territoire, les nuisances sonores sont principalement liées à la circulation automobile. Les axes routiers sont les principales sources de nuisances sonores, **et notamment la RD 1215.** A cet effet, **la RD 1215 ancienne RN 215 est soumise aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003** portant classement des infrastructures routières à l'égard du bruit. L'infrastructure est classée en catégorie 3, aux limites de la commune ce qui correspond à une bande de 100 mètres de long de part et d'autre de la voirie. Ce classement n'entraîne pas l'inconstructibilité mais impose aux futurs constructeurs le respect des règles du code de la construction et de l'habitation, parmi lesquelles figurent désormais des prescriptions d'ordre acoustique.



Source : Plan Local d'Urbanisme & Bruit – CERTU

Parmi les mesures susceptibles de contribuer à la lutte contre les nuisances acoustiques, **la technique de l'épannelage** consiste en un travail particulier sur la morphologie urbaine et sur l'agencement du bâti, reposant sur le principe d'une augmentation des hauteurs de bâtiments en fonction de la distance à la source du bruit. Cette configuration du bâti permet ainsi de protéger l'ensemble des bâtiments. **La technique du bâtiment écran** permet également de protéger des secteurs bâtis exposés à une nuisance sonore à l'aide d'un travail des formes consistant à créer des fronts bâtis protecteurs.



Source : Plan Local d'Urbanisme & Bruit - CERTU

L'éloignement constitue certainement la meilleure solution technique pour préserver les espaces sensibles au bruit de toute nuisance sonore, tels que les secteurs résidentiels. Des zones spécifiques désignées comme « zones-tampon » peuvent ainsi figurer au zonage du Plan Local d'Urbanisme.

Il convient pour le PLU de prendre en compte les nuisances sonores générées par la RD 1215. Le PLU devra notamment prévenir toute forme de nuisances par la mise à distance des futures zones constructibles de l'infrastructure.

2.7.4.3 Pollutions des sols et des milieux aquatiques

Les pollutions susceptibles d'affecter les sols et les milieux aquatiques sont synonymes d'enjeu majeur au regard de la préservation de l'environnement et des milieux naturels. Celles-ci peuvent être générées principalement par certaines activités, de type industriel ou agricole. La législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) a pour but de prévenir toute forme de pollution par certaines installations ou activités en soumettant celles-ci à un encadrement réglementaire strict. Sur Queyrac, une activité est soumise au régime des ICPE. Il s'agit de l'établissement COLAS SUD-OUEST (cf. chapitre sur les activités et installations potentiellement dangereuses pour l'environnement).

Les installations potentiellement dangereuses pour l'environnement font l'objet de deux types d'inventaires. **L'inventaire BASOL** recense l'ensemble des sites et sols pollués ou potentiellement pollués. Un site est qualifié de pollué du fait de la présence d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, générant une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. **Aucun site pollué n'est recensé à Queyrac par l'inventaire BASOL.**

L'inventaire BASIAS a pour objectif de recenser l'ensemble des sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Toutefois, l'inscription d'un site au sein de l'inventaire BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit. **Aucune activité actuelle ou passée ne figure sur la base de données BASIAS au droit de Queyrac.** Enfin, **le Registre Français des Emissions Polluantes** recense les émissions dans l'eau, dans l'air et dans le sol ainsi que la production et le traitement de déchets dangereux et non dangereux des installations industrielles, des stations d'épuration urbaines de plus de 100 000 équivalents habitants et des élevages. Ce registre est constitué des données déclarées chaque année par les exploitants industriels et autres, contraints par l'arrêté ministériel du 31 janvier 2008. **Aucune activité n'est concernée par cet inventaire au droit de Queyrac.**

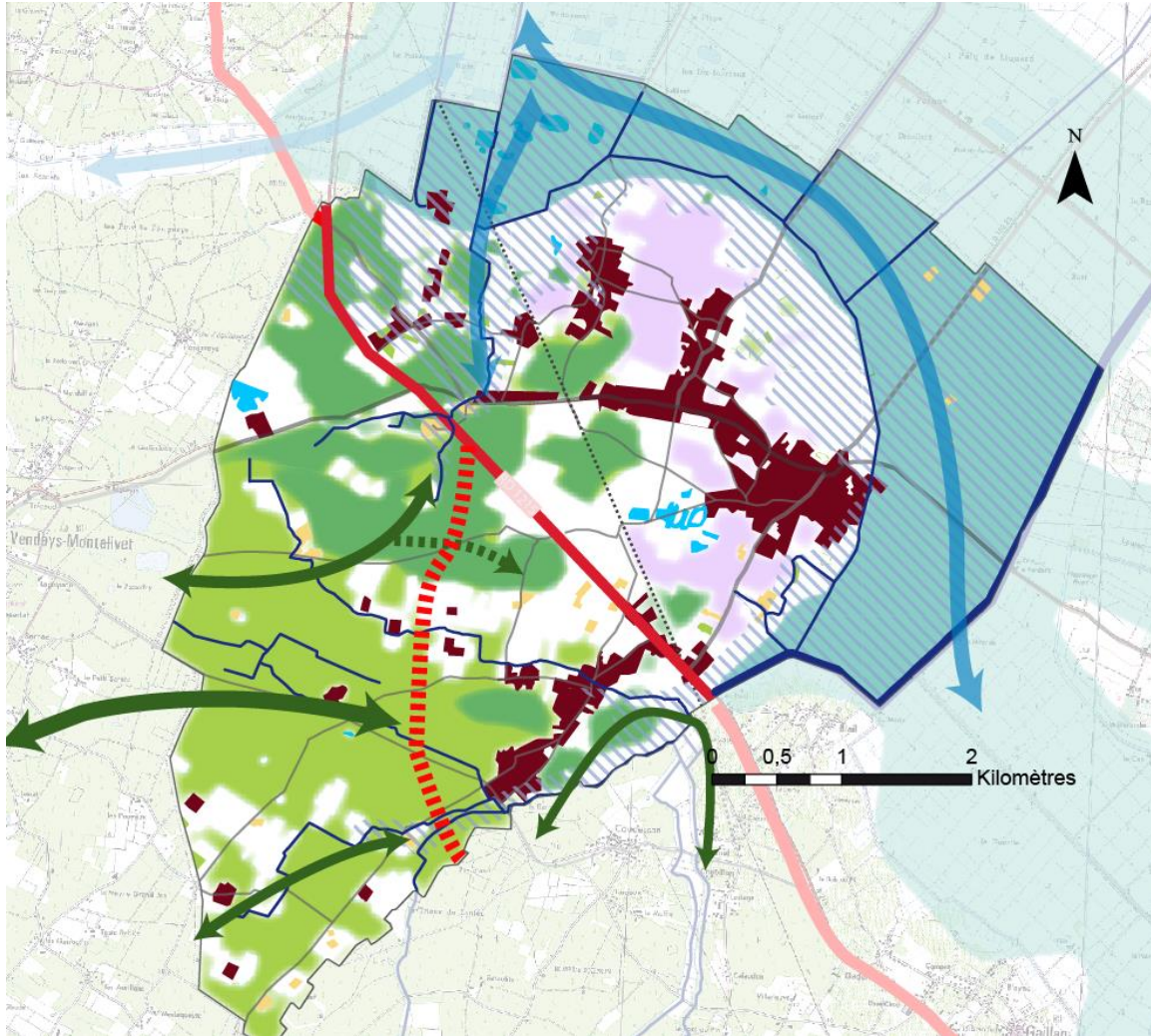
2.8 LES CONCLUSIONS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'Etat Initial de l'Environnement constitue une photographie du territoire à un moment précis, et fournit de manière exhaustive, sur différentes thématiques, un ensemble de données relatives aux caractéristiques de l'environnement communal. Les enjeux qui ont été identifiés par cet **Etat Initial de l'Environnement** ont fortement influé sur le projet d'urbanisme porté par le PLU.

En conclusion, quatre niveaux de qualification de l'Etat Initial de l'Environnement seront définis : « satisfaisant », « fragile », « insatisfaisant », « médiocre ». **In fine, il convient de qualifier ce dernier de « satisfaisant »**, au vu des différentes investigations réalisées. Le territoire profite ainsi d'un cadre de vie de qualité, où les sources de pollutions et nuisances sont limitées. Toutefois, il convient de retenir que le PLU est exposé à des enjeux cruciaux quant à la préservation de la biodiversité et à la bonne gestion de l'urbanisation pour l'avenir. Les palus nord-médocains révèlent ainsi des sensibilités écologiques et paysagères majeures, de même que le massif forestier médocain.

Analyse des enjeux et perspectives de l'Etat Initial de l'Environnement				
Thématiques environnementales	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Atouts et opportunités profitant au territoire	Faiblesses et menaces pesant sur le territoire	Valeur des enjeux
Milieu physique et ressources naturelles	Préserver la ressource en eau (qualité, quantité)	<ul style="list-style-type: none"> - Les palus nord-médocains constituent une ressource importante, sur le plan agricole mais également récréatif (pêche, activités cynégétiques, tourisme vert...) - Aucune source de pollution significative des milieux aquatiques n'a été diagnostiquée sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Les palus sont soumis à certaines pressions notables : des pollutions agricoles diffuses et de potentiels rejets domestiques mal-identifiés nécessitant la poursuite des raccordements au réseau d'assainissement collectif - Des choix d'urbanisation susceptibles de créer des incidences au regard du fonctionnement des palus : une préservation nécessaire des chemins d'écoulement des eaux, un traitement des eaux de ruissellement à parfaire et une régulation de l'artificialisation du bassin versant à mener par le biais du PLU 	Moyen
	Préserver la qualité et la fonctionnalité du site Natura 2000 des marais du Nord-Médoc et leurs milieux connexes	<ul style="list-style-type: none"> - Une richesse environnementale profitant au territoire (sur le plan économique, récréatif) et participant à l'identité de la commune : les palus nord-médocains, le massif forestier médocain, les ruisseaux drainant la terrasse alluviale... 	<ul style="list-style-type: none"> - Un site Natura 2000 sous pressions agricoles et urbaines, exposé aux fragilités du bassin versant (pollutions diffuses potentielles mais non-identifiées formellement, imperméabilisation des sols en progression...) - Une urbanisation historiquement située au contact du site Natura 2000, exposant ce dernier à de multiples pressions potentielles (artificialisation des abords du site, pressions sur le paysage) 	Fort
Milieu naturel et fonctionnement écologique	Préserver les milieux « ordinaires » participant à l'équilibre naturel du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Des habitats forestiers riches (chênaies aquitano-ligériennes, boisements rivulaires), espaces récréatifs potentiels et biotopes propices au développement d'une faune et flore d'intérêt parfois majeur (Vison d'Europe) - Des secteurs d'intérêt écologique notable, tel que les ruisseaux du Clariou et du Lapiey et leurs milieux associés - Un contexte rural favorisant la pénétration de la biodiversité au sein des espaces urbanisés, et favorisant la qualité du cadre de vie communal 	<ul style="list-style-type: none"> - Des milieux à préserver de toute atteinte, et à gérer en cohérence avec leur valeur écologique (forêts de feuillus, stades pré-forestiers, zones humides...) - Des micro-habitats en milieu urbain soumis à des pressions urbaines fortes, ou parfois insuffisamment valorisés (ancienne gravière du Berton) - Des zones humides potentiellement nombreuses et malconnues au-delà des palus nord-médocains, susceptibles d'être artificialisées et donc à protéger 	Moyen
	Préserver et maintenir la « trame verte et bleue » locale	<ul style="list-style-type: none"> - Les palus nord-médocains et l'estuaire de la Gironde, un vaste réservoir de biodiversité et corridor écologique à l'échelle régionale, à valoriser - Un milieu forestier agricole assez perméable du fait de la présence d'habitats étendus et continus (espace forestier) et de nombreux « biotopes-relais » parsemant l'espace agricole semi-ouvert (haies, arbres isolés, petits boisements, prairies...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Une urbanisation historiquement éparpillée, susceptible d'atteindre sur le long terme le fonctionnement écologique du territoire : une politique forte de protection des milieux naturels à engager 	Moyen
	Préserver les paysages agricoles, forestiers et viticoles identitaires de la commune	<ul style="list-style-type: none"> - Des paysages agricoles, forestiers et viticoles gages de l'identité du Médoc et de l'estuaire de la Gironde - Des perspectives d'intérêt sur le centre-bourg depuis les palus, un cadre de vie susceptible de conforter l'attractivité résidentielle de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Des paysages évoluant sous les pressions urbaines, se traduisant par des phénomènes multiples de mitage et l'étalement urbain linéaire - Un développement insuffisamment maîtrisé de l'habitat contemporain au contact des hameaux et du bourg ancien : une logique de régulation et de cohérence architecturale 	Fort
Patrimoine paysager et architectural	Assurer l'insertion paysagère des	<ul style="list-style-type: none"> - Des opportunités générées par un bourg ancien de qualité architecturale et urbaine, générant naturellement 	<ul style="list-style-type: none"> - Un développement des formes urbaines qui s'est parfois 	Fort

	futurs projets d'aménagement	des aménités fortes pour le cadre de vie	<p>placé en rupture avec l'histoire du bourg ancien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un effort d'insertion des activités économiques et des grandes infrastructures au paysage à renforcer - Une urbanisation diffuse à contenir sur les infrastructures routières (RD 102, chemin des Ourmes) 		
	Veiller au respect du patrimoine architectural ancien et des monuments historiques	<ul style="list-style-type: none"> - Une forte qualité architecturale et une dimension culturelle et historique du bourg ancien - Des bâtiments de valeur architecturale avérée, agrémentant le cadre de vie communal - Un patrimoine archéologique non-négligeable, source d'identité 	<ul style="list-style-type: none"> - Des paysages urbains qui ont été banalisés par des formes pavillonnaires de faible intérêt - Une architecture du bourg ancien d'intérêt, à valoriser par l'aménagement des espaces publics et des voiries - Le risque d'une « déprise » du petit patrimoine et du bâti ancien remarquable 	Moyen	
Gestion des énergies et lutte contre le changement climatique	Mieux gérer les énergies (économie, diversification des ressources)	<ul style="list-style-type: none"> - Des futurs projets d'aménagement susceptibles de porter les principes d'économie d'énergie - Une ambition municipale confirmée par la mise en œuvre d'une Zone de Développement de l'Eolien 	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune remarque 	Faible	
	Mieux gérer les flux de déplacement en privilégiant des alternatives au « tout-automobile »	<ul style="list-style-type: none"> - Des possibilités de densification du centre-bourg permettant d'entrevoir un développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture 	<ul style="list-style-type: none"> - Une forte dépendance du territoire à l'automobile, exigeant du pragmatisme quant aux solutions à proposer 	Moyen	
	Encourager la valorisation des déchets (recyclage, production énergétique)	<ul style="list-style-type: none"> - Des actions de valorisation des déchets poursuivies par le SMICOTOM 	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune remarque 	Faible	
Risques, pollutions et nuisances	Gérer les différents risques naturels présents sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Des risques naturels notables (inondation, mouvement de terrain, feu de forêt...), qui se sont cependant peu manifestés sur les vingt dernières années 	<ul style="list-style-type: none"> - L'aléa de crue, un phénomène majeur à prendre en compte dans le cadre du PLU - Le feu de forêt, un risque potentiel à prévenir, mais demeurant toutefois faible sur le territoire - Une gestion des eaux pluviales à renforcer dans le contexte d'un bassin versant artificialisé par les activités agricoles et viticoles intensives 	Faible	
	Gérer les activités dangereuses pour l'environnement et l'homme	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire communal échappant à la présence d'activités industrielles à risque majeur 	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune remarque 	Faible	
	Réduire les sources de pollution et nuisances au travers des futurs aménagements	<ul style="list-style-type: none"> - Un environnement communal et des zones urbanisées peu exposés aux pollutions et nuisances 	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU devra prévenir toute apparition de pollutions et nuisances sur le territoire, notamment au regard des milieux aquatiques (sensibilité des palus médocains) 	Moyen	
Conclusions de l'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement					
- Nature de l'Etat Initial	L'Etat initial de l'Environnement est qualifié de « satisfaisant » compte-tenu de l'état des milieux naturels et de l'absence de sources de pollutions et nuisances majeures sur le territoire				
- Perspectives d'évolution	Certaines pressions sur l'environnement sont perceptibles et exigent des réponses adaptées de la part du PLU				
<u>Légende de lecture des enjeux</u>					
	Enjeu faible		Enjeu moyen		Enjeu fort



PLU QUEYRAC

Etat initial de l'environnement - Carte d'enjeux

—	Limite de commune		
■	Emprise urbaine - pression de l'urbanisation		
■	Voie à grande circulation source de rupture et de nuisances		
—	Réseau hydrographique		
●	Gravières (en exploitation ou anciennes et à valoriser)		
■	Marais et leurs prairies à protéger		
■	Boisements de feuillus et mixtes à protéger pour leur rôle en termes de biodiversité et de transition paysagère		
■	Massif landais à préserver en tant que ressource naturelle, paysagère et économique		
■	Espace viticole de forte valeur agronomique		
		Protéger et restaurer les continuités écologiques	
		↔	Trame bleue
		↔	Trame verte
		■	Zone d'expansion des crues
		■	Intégrer le projet de voie de contournement

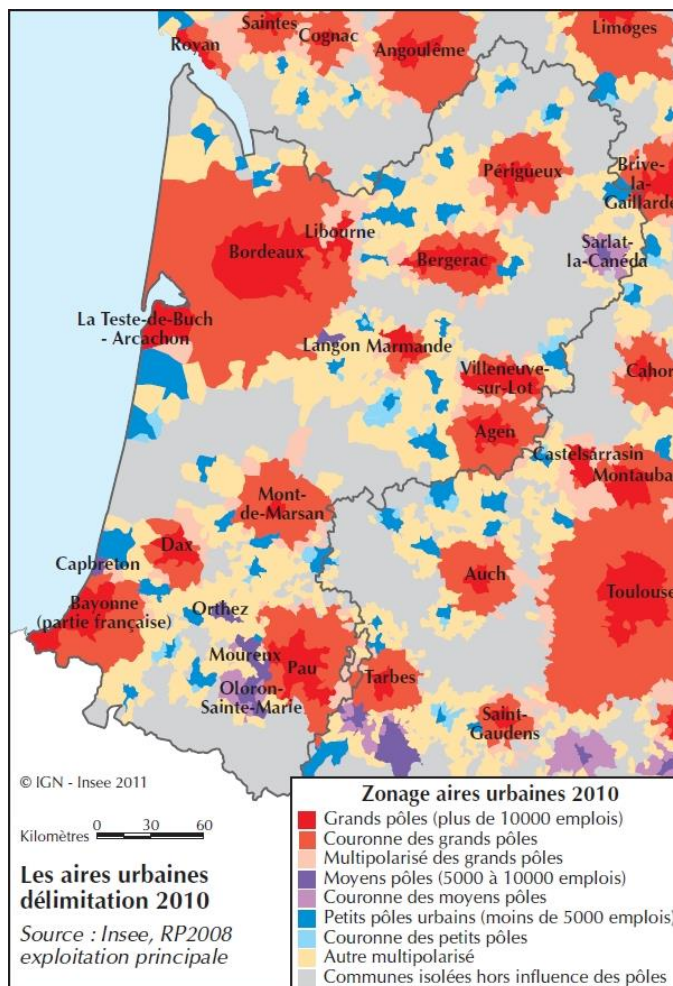
3 ANALYSE DE LA POPULATION, DE L'ECONOMIE ET DU LOGEMENT

L'étude de la population, de l'économie et du logement sera menée sur la base des données issues de l'Institut National des Statistiques et des Etudes Economiques (INSEE), produites à partir des recensements de la population menés entre 1999 et 2012.

Au cours de cette étude, seront régulièrement opérées des comparaisons entre différentes échelles, à savoir le territoire communal et le territoire de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, auquel appartient la commune de Queyrac.

Cette échelle territoriale sera privilégiée pour opérer des comparaisons cohérentes, à l'échelle de dynamiques territoriales semblables. On signalera que la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale depuis 2011.

La commune de Queyrac se situe aussi à proximité de l'aire urbaine de Lesparre-Médoc et, plus largement, de celle de l'agglomération bordelaise, deux bassins d'attractivité à prendre en compte.



Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci (source : INSEE, 2010).

3.1 L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

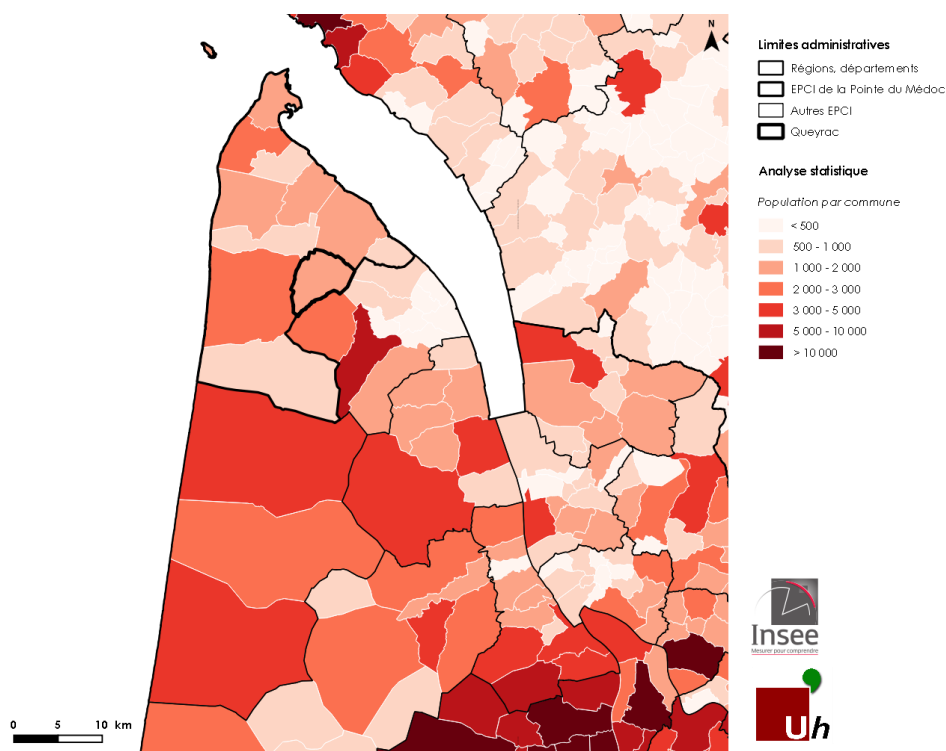
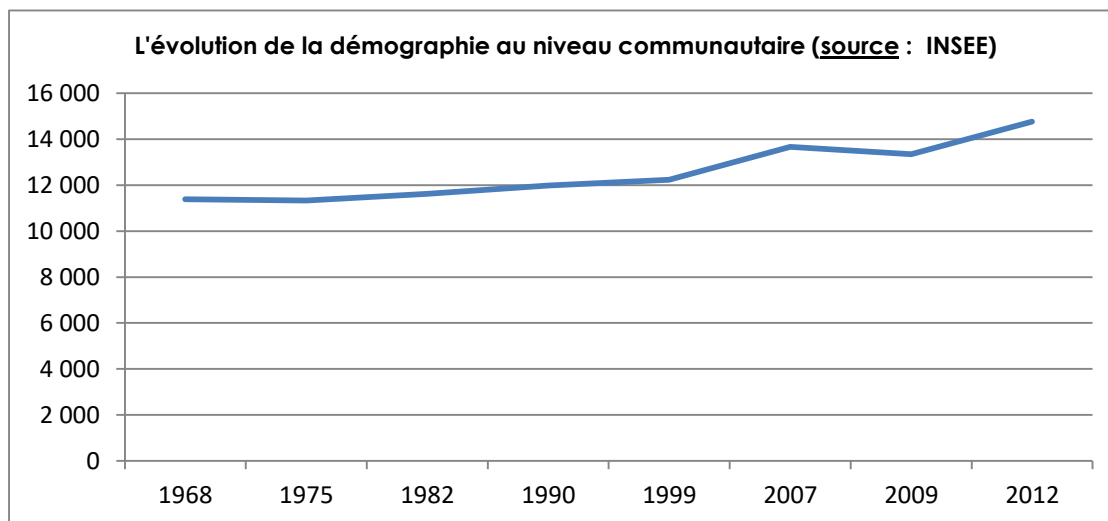
3.1.1 L'état de la croissance démographique

3.1.1.1 L'évolution de la population à l'échelle-supra-communale

La population de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc évolue de 13 662 à 14 766 habitants entre 2007 et 2012, soit 1 104 habitants supplémentaires. Lorsque l'on resitue la Communauté de Communes dans le contexte du département de la Gironde, on observe que la population département a cru de 1% par an en moyenne, tandis que la population de la Communauté de Communes croît de 1,6 % par an en moyenne sur la même période. La Communauté de Communes de la Pointe du Médoc se place ainsi dans la forte dynamique de croissance que qu'a connu le département de la Gironde ces 15 dernières années.

Evolution démographique de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc entre 1999 et 2012							
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	11 380	11 336	11 624	11 978	12 233	13 662	14 766
Densité	25,0	24,9	25,5	26,3	26,9	30,0	32,4

Sources : INSEE RP 1968 à 1999 – RP 2007 et RP 2012



Globalement, on observe que la démographie de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, après une période stable entre 1968 et 1982, a connu une forte augmentation, malgré une légère baisse sur la période 2007-2009. Le territoire a su profiter de sa proximité au littoral et à la métropole bordelaise. Cette dynamique démographique s'explique en partie par le développement touristique du département.

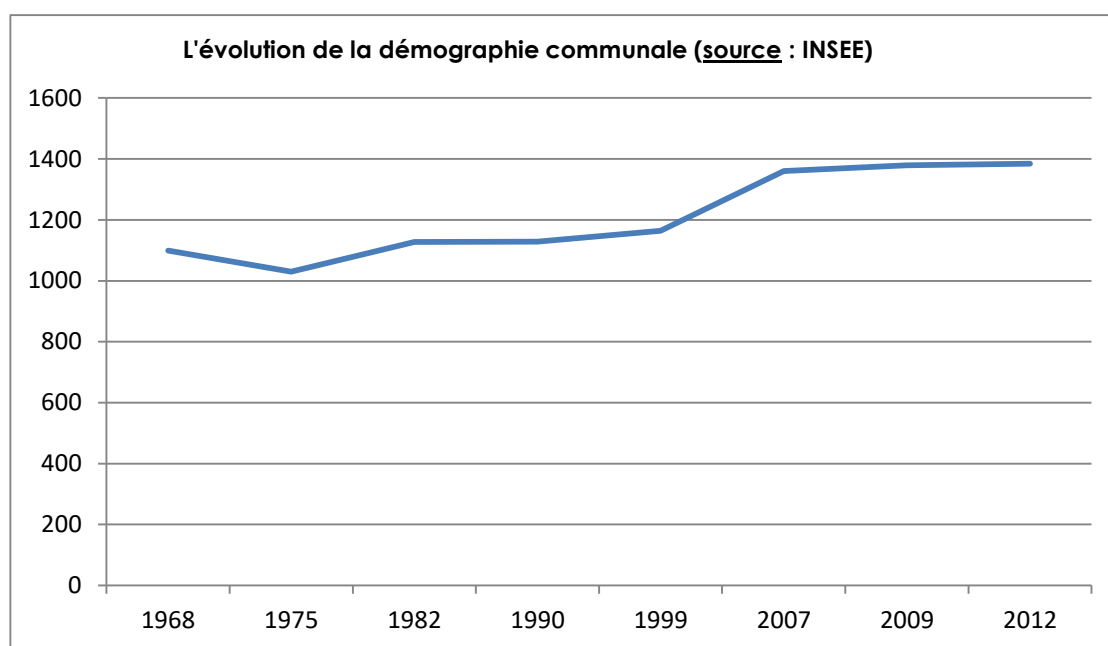
3.1.1.2 L'évolution démographique à l'échelle communale

La commune de Queyrac se situe à la frontière de la Communauté de Communes Cœur-Médoc et de l'aire urbaine de Lesparre-Médoc. Elle fait partie des communes semi-littorales ayant profité de l'héliotropisme des côtes girondines. Le territoire bénéficie d'une forte attractivité démographique depuis 1982, avec une croissance très forte entre 1999 et 2007 qui se stabilise en 2012.

Le territoire compte **1 384 habitants en 2012 pour une densité de 45 habitants au kilomètre²**, chiffre en très net augmentation par rapport à la fin du siècle dernier, où l'on dénombrait 1 164 habitants pour une densité de 37,9 habitants au kilomètre², mais en faible évolution par rapport à 2007 où 1 360 habitants étant recensés sur la commune.

Evolution démographique sur Queyrac entre 1968 et 2012							
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	1099	1030	1127	1129	1164	1360	1384
Densité)	35,8	33,5	36,7	36,7	37,9	44,3	45,0

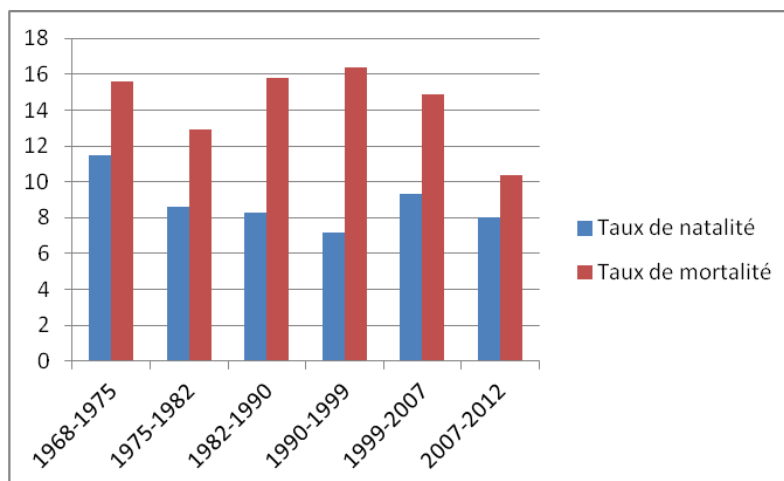
Sources : INSEE RP 1968 à 1999 – RP 2007 et RP 2012



L'évolution de la population s'inscrit dans la dynamique de croissance démographique enregistrée à l'échelle de la Communauté de Communes et de département depuis 1982, toutefois elle tend à stagner ces 5 dernières années contrairement à l'évolution générale au sein de ces deux territoires. De manière générale, la population de la commune a fortement cru entre 1968 et 2012 est notable, avec une hausse globale de près de 26% de la population.

La démographie connaît une période de fort déclin entre 1968 et 1975, avant de connaître une croissance soutenue entre 1975 et 1982, puis s'en suit une période de stabilité entre 1982 et 1990. Elle connaîtra de nouveau une période de croissance importante entre 1990 et 2007, puis et jusqu'à maintenant, une période de stabilité avec une légère augmentation. Ainsi, elle connaît une évolution annuelle moyenne de 0,5 % depuis 2007.

Evolution des naissances et des décès entre 1968 et 2012 sur Queyrac (source : INSEE)



Evolution des soldes migratoires et naturels entre 1968 et 2012 sur Queyrac						
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Variation annuelle de la population en %	-0,9	1,3	0	0,3	2,0	0,4
<i>Due au solde naturel (%)</i>	-0,4	-0,4	-0,8	-0,9	-0,6	-0,2
<i>Due au solde migratoire (%)</i>	-0,5	1,7	0,8	1,3	2,5	0,6
Taux de natalité (‰)	11,5	8,6	8,3	7,2	9,3	8,0
Taux de mortalité (‰)	15,6	12,9	15,8	16,4	14,9	10,4

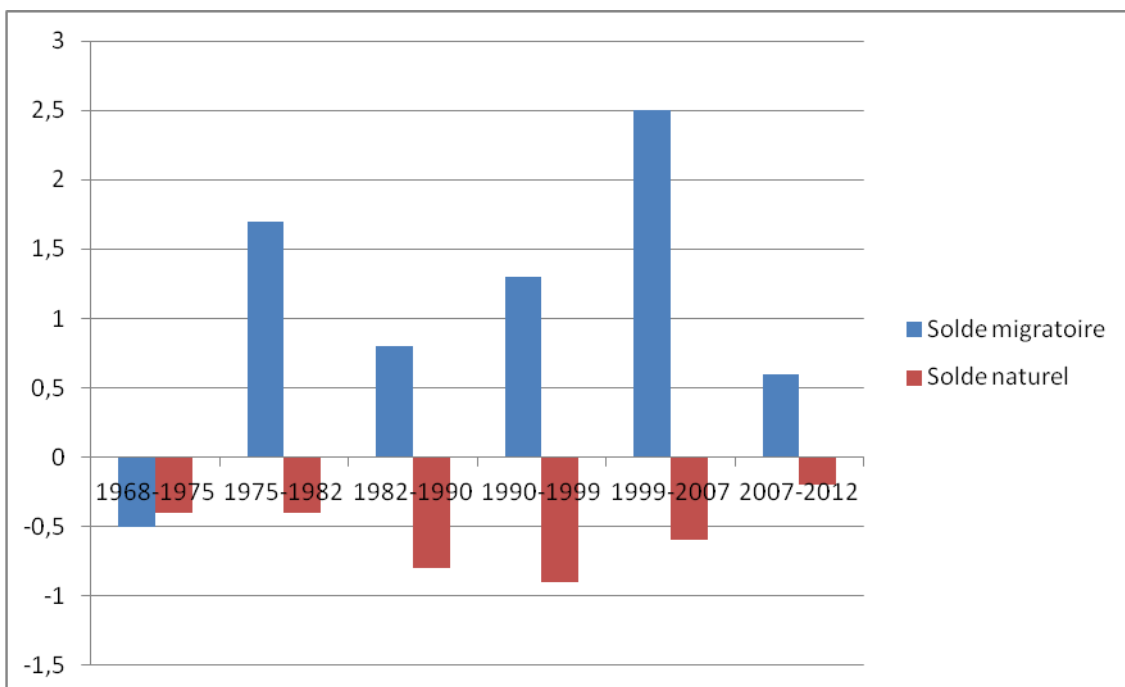
Sources : INSEE RP 1968 à 1990 – RP 1999 et RP 2012

Outre les retombées économiques directes du tourisme littoral, cette croissance démographique est aussi imputable au développement de l'offre d'activités de commerces, de transports et de services sur le territoire communal. Le ralentissement de la croissance de la population rencontré ces dernières années est dû en partie aux effets de la crise financière et immobilière ayant entraîné une baisse du nombre de constructions sur le territoire de la commune et un changement dans le comportement des ménages, expliquant pour partie le faible taux de croissance moyen annuel. Les mécanismes de l'évolution de la démographie

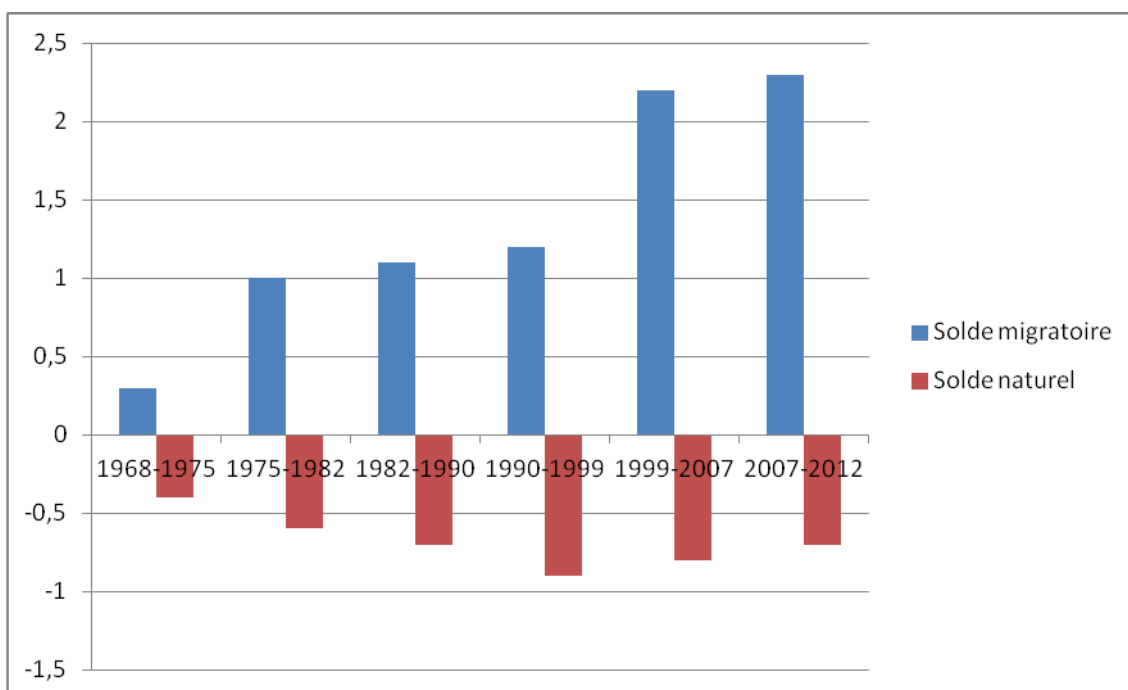
La croissance démographique du territoire dépend de deux mécanismes essentiels, correspondant d'une part à la différence entre les naissances et les décès, soit le solde naturel, et d'autre part, à la différence entre les entrées et sorties sur le territoire, soit le solde migratoire. L'étude de ces deux mécanismes permet de qualifier la nature de la croissance démographique du territoire, et d'identifier des enjeux quant au développement futur.

A contrario, les années 1968-1982 ont essentiellement été marquées par une diminution, puis une stabilisation de la démographie. Ce constat se retrouve depuis 2007, le solde migratoire ayant fortement diminué, passant à 0,6%, alors que le solde naturel reste négatif, mais dans une moindre mesure par rapport à la période 1990-2007.

Evolution des soldes migratoires et naturels entre 1968 et 2012 sur Queyrac (source : INSEE)

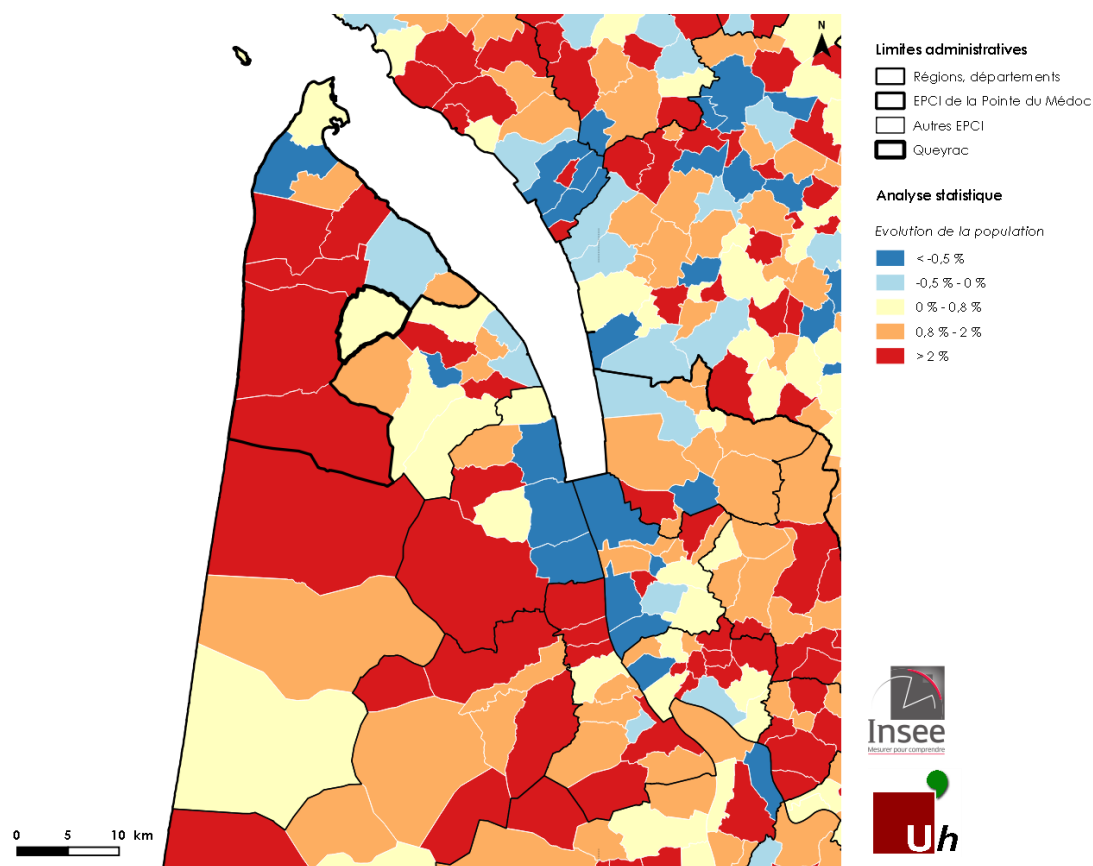


Evolution des soldes migratoires et naturels entre 1968 et 2012 sur la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc (source : INSEE)



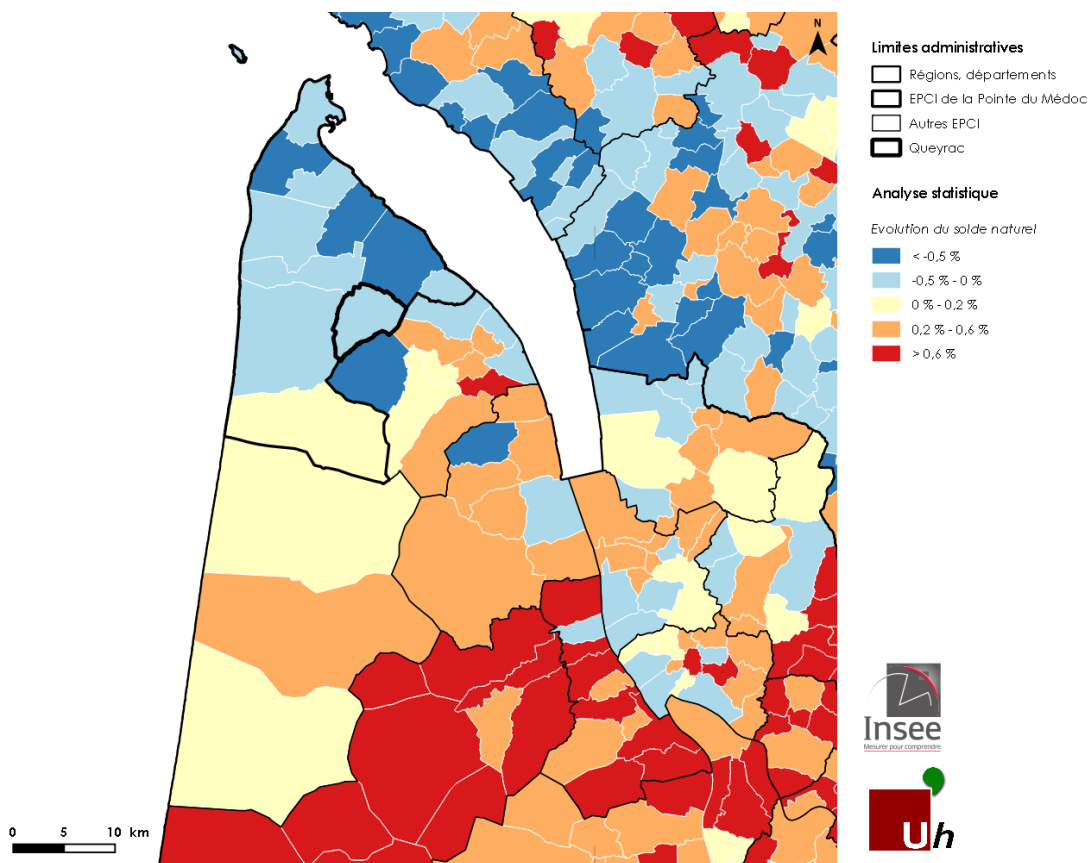
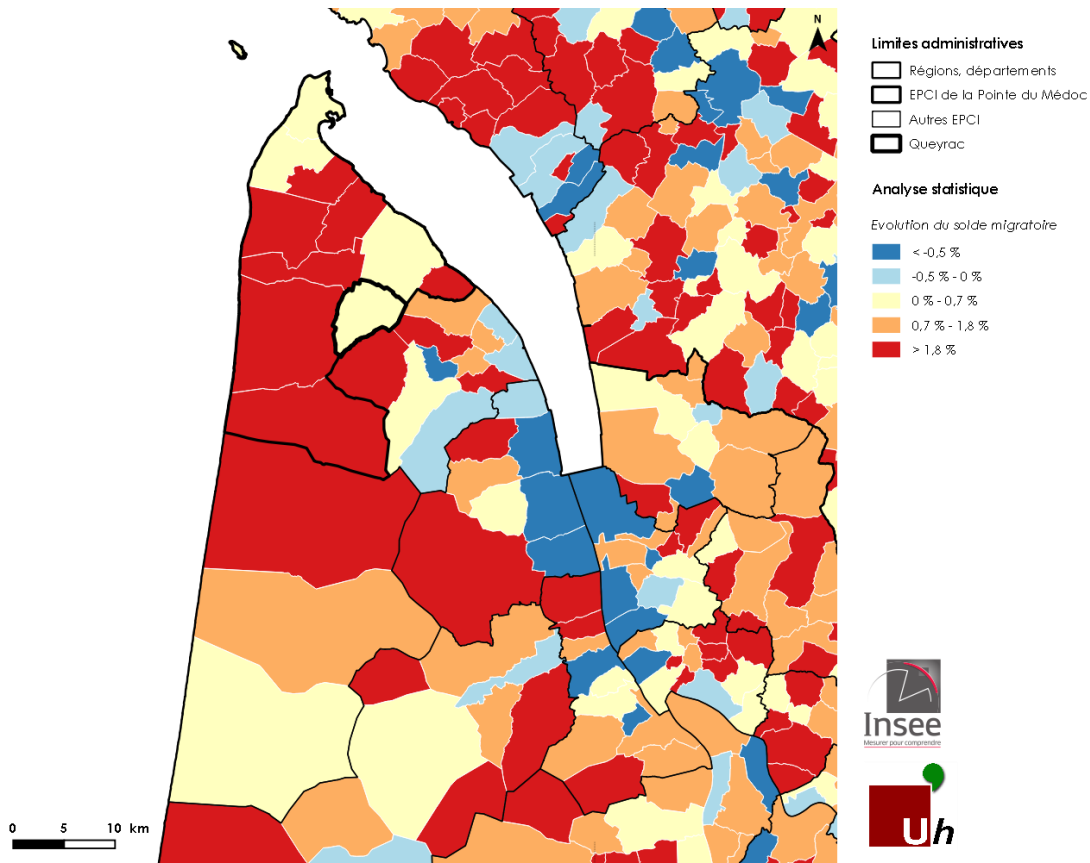
La dynamique de croissance démographique de la commune de Queyrac se situe dans celle enregistrée au niveau de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, sauf depuis 2007 en raison d'un solde migratoire qui reste en forte hausse pour la Communauté de Communes, alors que Queyrac connaît une importante baisse de ce taux (qui reste cependant positif). En effet, la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc se caractérise par une forte croissance démographique et une évolution de la densité, tirées par un solde migratoire en perpétuelle augmentation, et ce malgré un solde naturel négatif depuis 45 ans.

Depuis 1990 et surtout entre 1999 et 2007, la population de la commune de Queyrac connaît une forte augmentation (2 %), due à un solde migratoire positif (2.5%), alors que le solde naturel demeure négatif bien qu'en réduction par rapport à la période précédente (-0.6%).



Queyrac fait partie des communes ayant le taux de croissance le moins important, juste devant Soulac-sur-Mer et Le Verdon. Les communes les plus attractives sont celles situées sur la façade atlantique telles que Naujac-sur-mer, Vensac ou encore Grayan-et-l'Hôpital qui enregistre un taux de croissance démographique entre 1999 et 2007 s'élevant à 4,2%, et continuant de progresser entre 2007 et 2012 (4,6%).

Côté estuaire, deux communes sont également très dynamiques : Saint-Vivien-du-Médoc (2.2%) et Valeyrac (3.3%). La situation de la commune de Queyrac est particulière puisqu'elle est la seule de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, située à l'intérieur des terres, sans façade maritime, donc pouvant expliquer en partie une évolution annuelle moyenne de la démographie moindre que les communes ayant un lien direct avec l'océan ou l'estuaire.



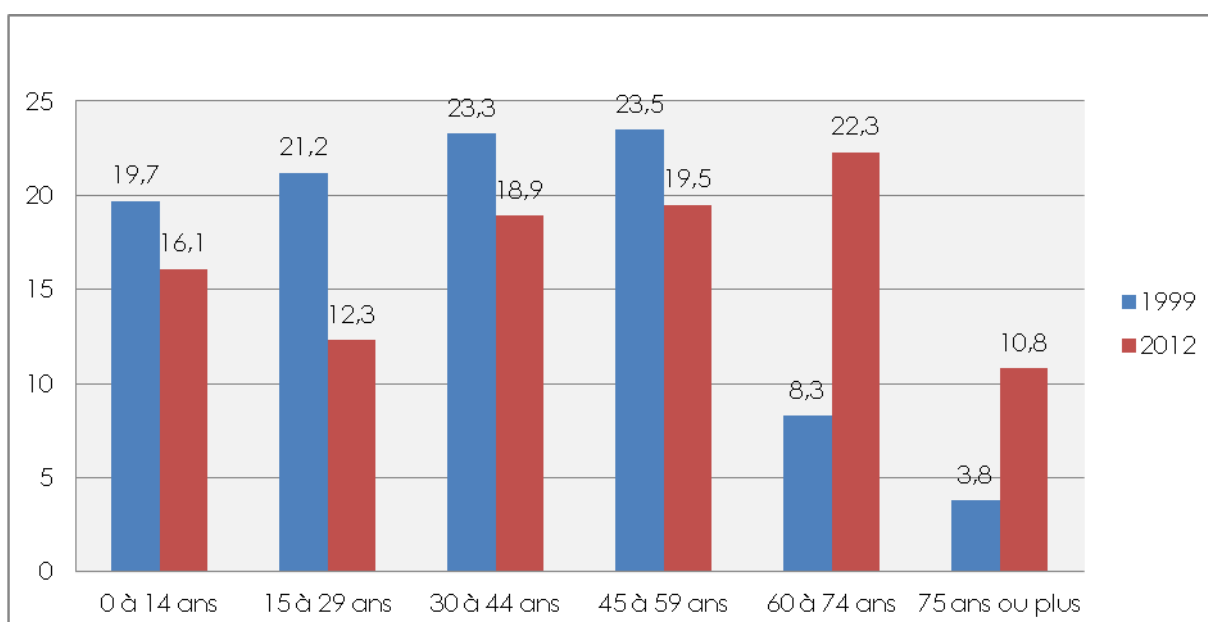
3.1.2 L'état du renouvellement générationnel de la population

3.1.2.1 L'analyse de l'âge de la population

L'étude de l'âge de la population permet de mesurer la dynamique de renouvellement générationnel sur la commune, tout en anticipant des besoins futurs en matière d'aménagement et d'adaptation des services, équipements publics ainsi que de l'offre en logements.

Sur la commune de Queyrac, on observe une hausse des plus de 60 ans entre 1999 et 2012. A contrario, on observe une diminution de toutes les tranches d'âge inférieures, **révélant un vieillissement global de la population communale. Ainsi, toutes les catégories voient leur part se réduire de manière nette, sauf pour celle des personnes de 60 ans et plus, qui représentent désormais plus du tiers de la population (33,1%),** alors même qu'elles étaient très nettement minoritaires en 1999 (11,11%).

Répartition des individus selon l'âge en 1999 et en 2012 sur Queyrac (source : INSEE)



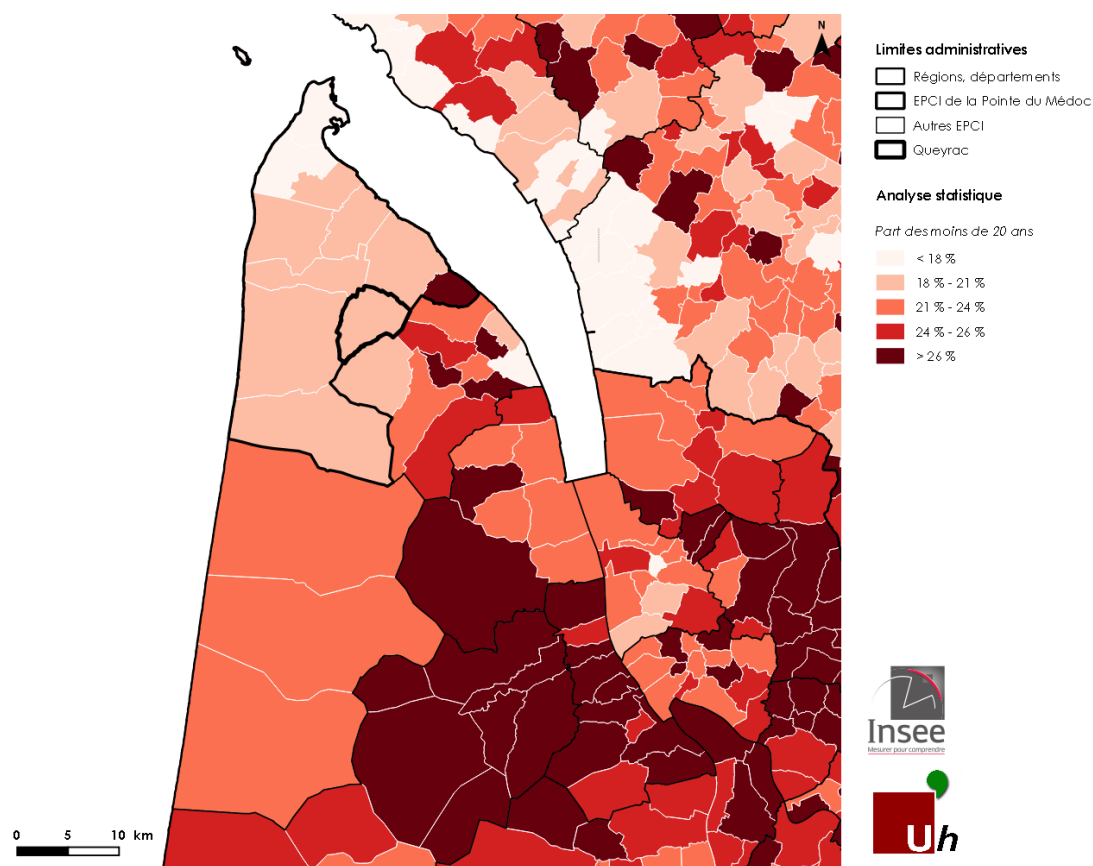
A noter que c'est la tranche d'âge des 15-29 ans qui subit la plus forte réduction entre 1999 et 2012 (- 8.9 pt) et celle des 60 à 74 ans qui augmente le plus (+14 pts) allant jusqu'à représenter à elle seule plus de 22% de la population ce qui témoigne d'un changement de profil de la commune. Relevons également une diminution des tranches d'âge des 30-44 ans et des 0 à 14 ans qui composent les ménages familiaux.

Toutefois 16 % de la population communale demeure âgée de moins de 14 ans ce qui n'est pas négligeable en termes de jeunesse mais la part des plus de 75 ans a triplé rapidement se rapprochant de celle des moins de 14 ans.

Un tel phénomène doit alerter la commune sur le besoin à la fois de renouvellement des générations avec notamment l'accueil de nouveaux foyers familiaux et l'adaptation à la fois des équipements, des services et du parc de logements aux besoins des personnes âgées.

Le vieillissement de la population est également perceptible à l'échelle de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc. Selon les données INSEE, en 2012, la part des tranches de 60 à 74 ans et des plus de 75 ans repré-

sentent à elles deux près de 39% de la population communautaire contre 35% en 2007... La proportion des plus de 75 ans a dépassé celle des 0 – 14 ans. En outre, entre 2007 et 2012, c'est la tranche des 60-74 ans qui a le plus progressé (+3pt) alors que les tranches de 15 à 59 ans ont toute diminué.



A l'échelle communautaire, Queyrac figure parmi les communes les plus « jeunes » avec une proportion des moins de 20 ans plus importante que sur le reste du territoire. Force est de constater que les communes de la Pointe du Médoc et notamment du littoral Nord présentent une population légèrement plus âgée que les communes du cœur de Médoc.

3.1.2.2 Les évolutions des effectifs scolaires

L'évolution des effectifs scolaires permet également d'apprécier la jeunesse de la population et l'état de son renouvellement générationnel. La commune de Queyrac fait partie d'un **Regroupement Pédagogique Intercommunal**, avec la commune de Jau. Elle dispose d'une école maternelle et élémentaire publique mais ses effectifs sont en baisse...

En effet, **le vieillissement de la population se traduit également sur le territoire par une réduction récente du nombre d'élèves** dans les écoles de la commune. Force est de constater qu'entre 2001 et 2011, le nombre d'élèves de Queyrac avait été multiplié par plus de deux passant de 55 à 120. Or depuis 2012, les effectifs ne cessent de diminuer. **A terme, si cette tendance se confirme, le maintien des classes et même des équipements scolaires pourraient susciter des interrogations. La commune s'inquiète et souhaite donc clairement accueillir de nouveaux foyers avec enfants ces prochaines années.**

Effectifs scolaires pour le RPI de Queyrac-Jau de 2000 à 2015 (source : données communales)							
	A QUEYRAC	Habitant Queyrac	Habitant Jau	A JAU	Habitant Queyrac	Habitant Jau	Total RPI
2015/2016	92			68			160
2014/2015	93			74			167
2013/2014	118			64			183
2012/2013	119	66	49	73	41	32	192
2011/2012	120	66	54	72	43	29	192
2010/2011	112	63	42	80	36	31	192
2009/2010	116	68	44	83	41	38	199
2008/2009	101	55	41	99	48	41	200
2007/2008	90	48	39	92	46	41	182
2006/2007	86	52	32	88	42	42	174
2005/2006	93	63	28	92	39	47	185
2004/2005	94	60	31	85	43	40	179
2003/2004	97	56	36	75	36	37	172
2002/2003	80	44	35	70	40	27	150
2001/2002	55	46	8	80	26	49	135

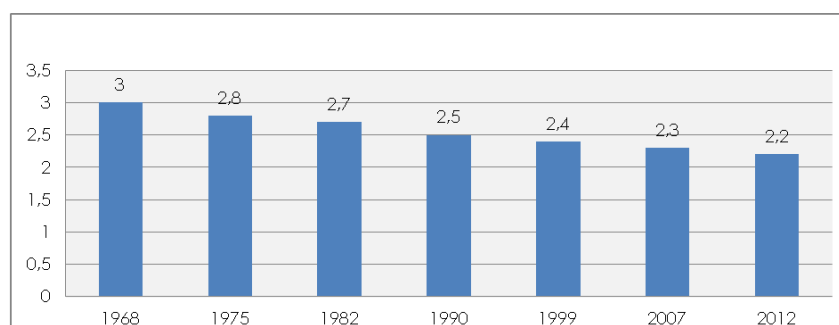
3.1.3 Les caractéristiques des ménages

3.1.3.1 La taille et l'état matrimonial des ménages

L'observation des caractéristiques des ménages (taille, état matrimonial, revenus...) permet d'identifier certaines dynamiques engageant l'avenir du territoire. Il s'agit notamment de mieux connaître l'évolution de la population locale au regard des besoins qu'il convient de satisfaire au travers du PLU, en matière d'équipements et de logements, dont les offres doivent évoluer en conséquence.

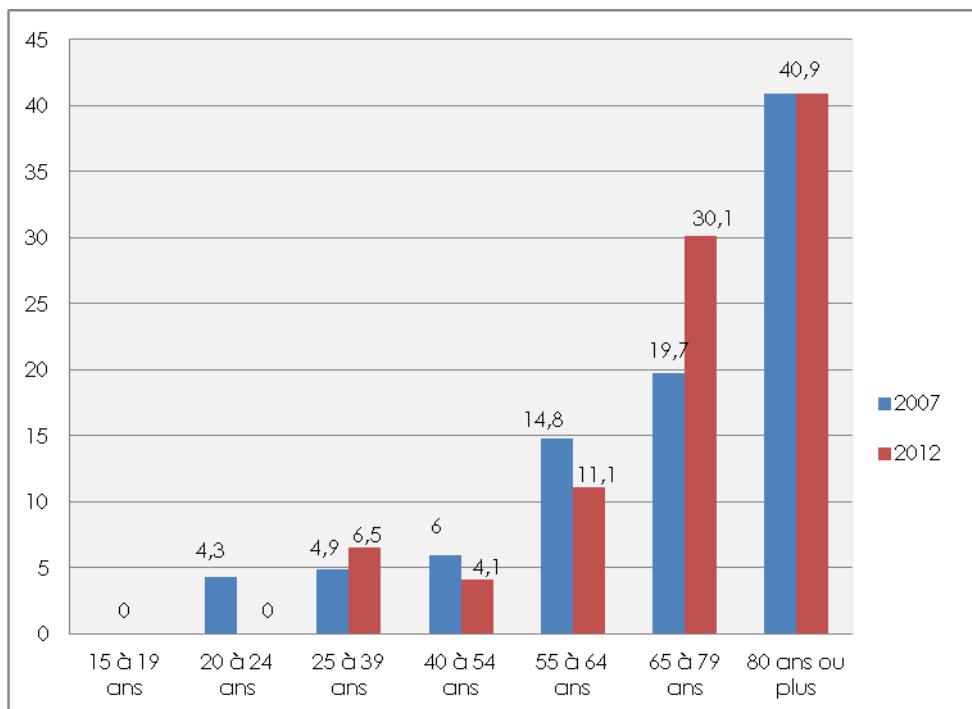
L'INSEE recense 7 038 ménages à l'échelle de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, et **618 ménages pour la commune de Queyrac**. Le nombre de ménages est en constante progression sur la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, contrairement à la commune de Queyrac qui après une constante hausse connaît depuis 2007 une baisse. Ce phénomène est lié à l'évolution des situations familiales (dessalement et diversification du modèle familial), au vieillissement de la population mais aussi à l'évolution du solde migratoire.

Évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale sur Queyrac (source : INSEE)

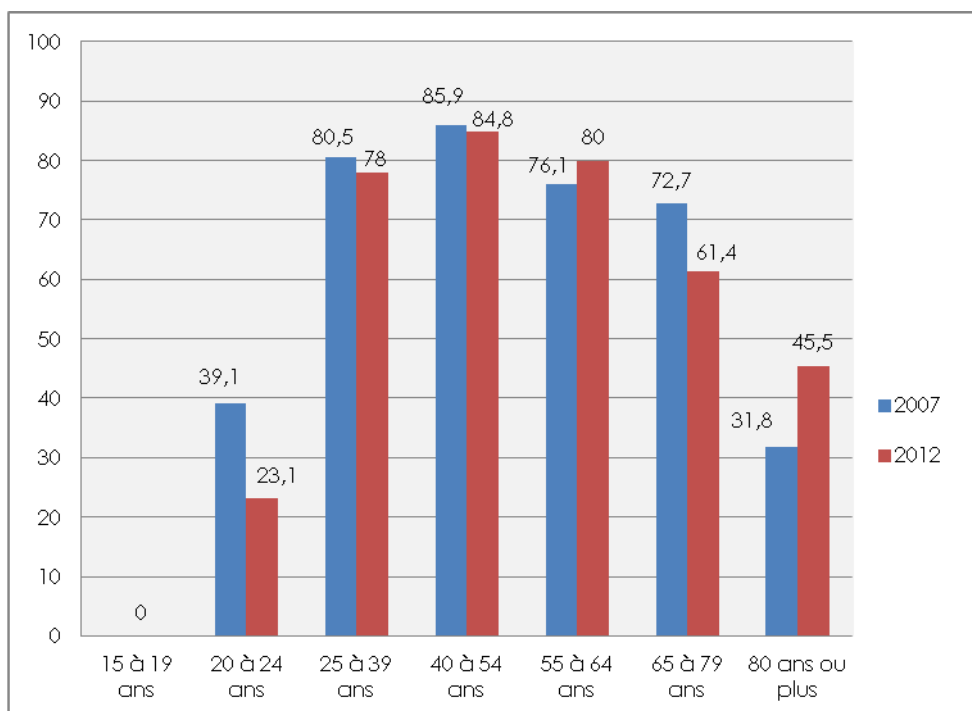


Parallèlement, force est de constater la baisse de la taille des ménages. Ainsi en 2012, on compte en moyenne **2,2 personnes par ménage sur la commune, contre 2.4 personnes en 1999 et 3 en 1968**. Comparativement, la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc enregistre une moyenne de 2,1 personnes par ménage en 2012. Ce chiffre est en corrélation avec les données sur l'âge de la population puisque 34.2 % des ménages ne sont formés que d'une seule personne ; ce qui découle principalement du vieillissement de la population. Sur le territoire de Queyrac, 40% des plus de 80 ans et 30% des 65 – 79 ans vivent seuls. Ce chiffre est en nette hausse depuis 2007.

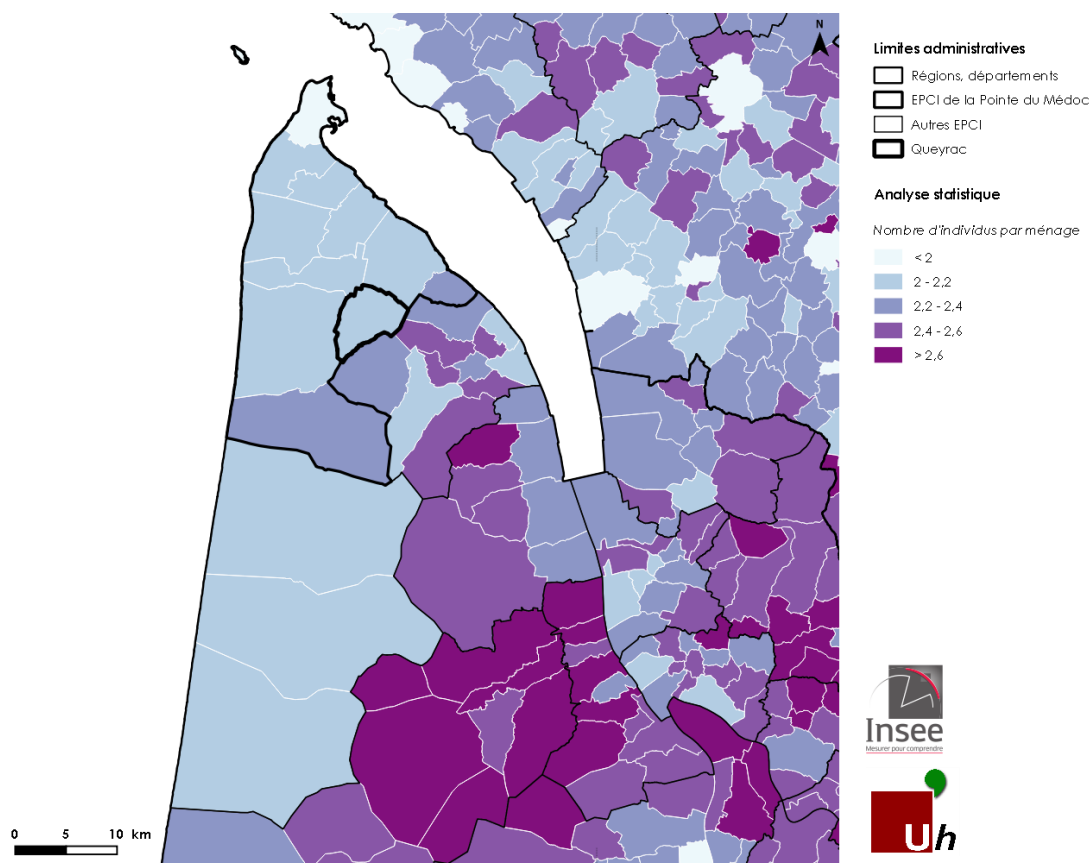
Âge des individus déclarant vivre seul sur Queyrac entre 2007 et 2012 (source : INSEE)



Âge des individus déclarant vivre en couple sur Queyrac (source : INSEE)



Il convient de prendre en compte ces caractéristiques des ménages au regard des besoins en logement, qui demeurent très variables selon l'âge et l'état matrimonial des individus.



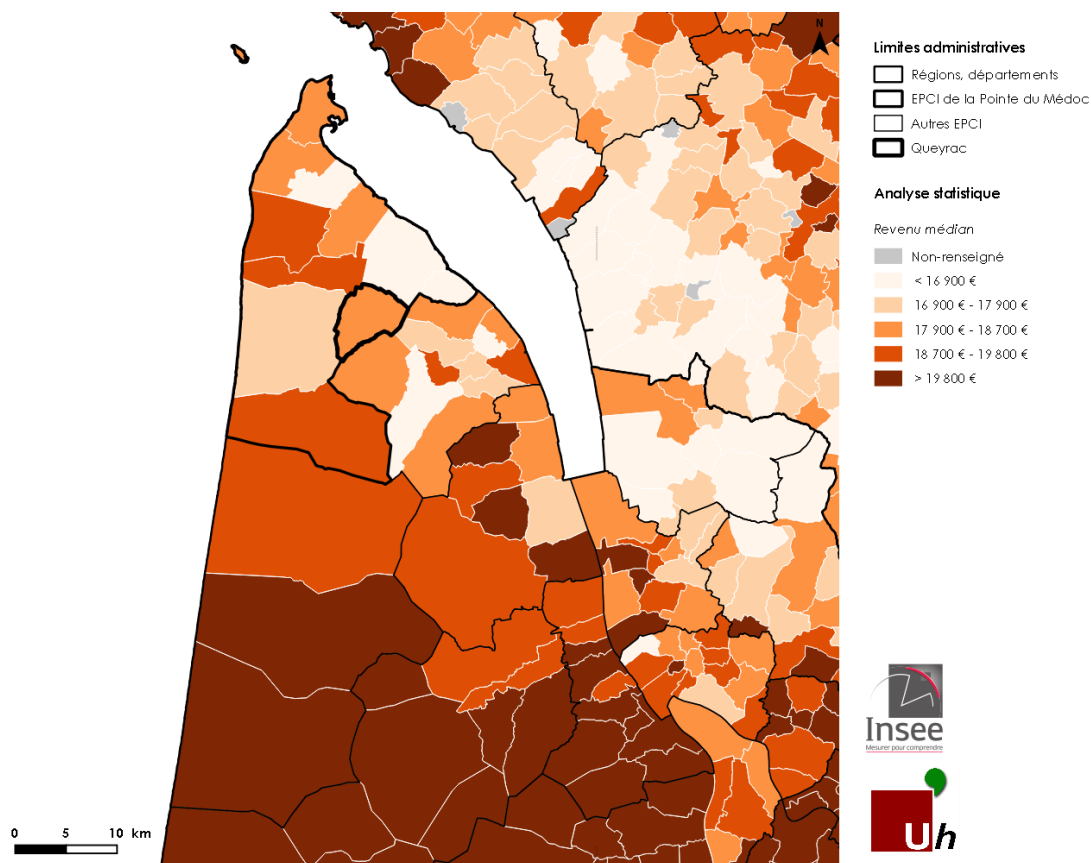
L'évolution de la population et des ménages doit conduire le PLU à retenir les enjeux suivants :

- **La prise en compte des besoins relatifs aux familles avec enfants**, qui demeurent encore prépondérantes malgré l'apparition d'un phénomène de « desserrement » des ménages. L'accueil de familles nouvelles figure comme un enjeu fondamental pour le renouvellement des générations et le maintien des équipements et de la vitalité du territoire.
- **La prise en compte de l'accroissement des personnes vivant seules**, ce sont le plus souvent des seniors dont le veuvage augmente au fil du vieillissement, cela pose la question de leur autonomie quotidienne, de leurs besoins en services et de l'adaptation de leurs logements s'ils veulent demeurer sur la commune.
- **La prise en compte des besoins des jeunes adultes dont la part sur la commune est en forte baisse** par le biais d'une offre de logement spécifique en taille et en statut (besoin de locatif).

3.1.3.2 Les revenus perçus par les ménages

En 2009, l'INSEE recensait 841 foyers fiscaux sur Queyrac. Le revenu moyen s'élevait à 18 226 euros en 2009. A l'échelle de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, la moyenne des revenus était établie à 18 478 euros et au niveau du département de la Gironde à 22 975 euros.

En 2012, le nombre de foyers fiscaux recensés sur la commune est descendu à 601 pour un revenu médian qui a baissé à 17 901 euros. Ce phénomène s'est confirmé au niveau communautaire où le revenu médian a également baissé à 18 100 euros. Queyrac s'inscrit donc dans les mêmes tendances que les communes environnantes.



Par ailleurs, selon les données de la Direction Générale des Impôts et des Finances Publiques, le nombre de foyers fiscaux imposables sur Queyrac s'élevait à 349 en 2009, soit 41,5 % de l'ensemble des foyers fiscaux déclarés sur le territoire. Ceux-ci déclaraient en moyenne 30 237 euros en 2009. Au demeurant, il y avait donc 58,5 % de foyers fiscaux non imposables comptabilisés parmi l'ensemble des foyers recensés sur le territoire. Ces foyers non-imposables déclaraient en moyenne 9 706 euros en 2009.

Il convient donc de souligner qu'il existe une forte disparité entre les revenus ménages sur le territoire et que par ailleurs, la part des ménages imposés est largement moins importante qu'à l'échelle du département.

3.1.4 Les enjeux relatifs à l'évolution de la démographie

Sur les deux dernières décennies, **la commune de Queyrac s'est inscrite dans une dynamique de croissance démographique** grâce à un solde migratoire positif et qui a fortement augmenté au début des années 2000. Cependant, le solde naturel est négatif depuis 1968, et le territoire souffre désormais d'un fort vieillissement de la population.

Globalement, il convient que le PLU garantisse **l'attractivité résidentielle du territoire au travers d'une politique du logement adaptée**, favorisant l'accueil d'une population jeune, capable de compenser le vieillissement de la population et de favoriser la mixité sociale.

A l'avenir, l'accueil de jeunes ménages avec enfant(s) doit contribuer au maintien du dynamisme démographique du territoire, mais suscite des interrogations :

- **En matière de logements et notamment sur l'offre en logements locatifs** : Une offre en logements locatifs est un bon levier pour accueillir de jeunes foyers et lancer le parcours résidentiel sur le territoire
- **En matière de foncier et terrains à bâtir** : La taille et le prix actuel des terrains à bâtir sur le territoire sont des obstacles pour l'installation de jeunes foyers aux moyens souvent modérés dans le secteur.
- **En matière de cadre de vie** : Il s'agit de se donner les moyens de répondre aux demandes des nouveaux foyers plus en plus exigeants en matière de services, équipements...

3.2 LE PROFIL ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

3.2.1 Les caractéristiques de la population active

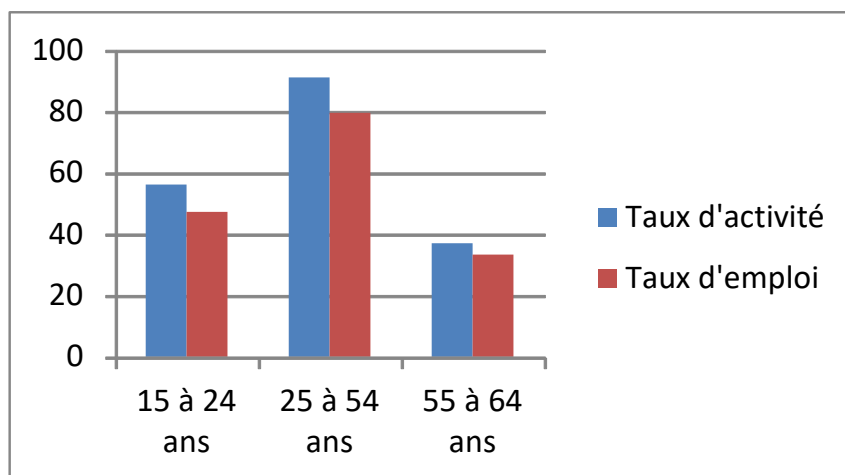
L'étude de la population active et du tissu des activités économiques soulève des enjeux spécifiques quant au développement de celles-ci sur le territoire. Le diagnostic a pour objectif d'apporter des éléments de compréhension quant à la typologie des actifs, au taux d'emploi, et à la localisation des emplois. Il conviendra ainsi d'évoquer les enjeux de développement économique engageant l'avenir du territoire.

3.2.1.1 La typologie actifs et non-actifs

Sur la commune de Queyrac, le taux d'activité des 15 à 64 ans en 2012 s'élevait à 71.5% contre 66.9% à l'échelle communautaire.

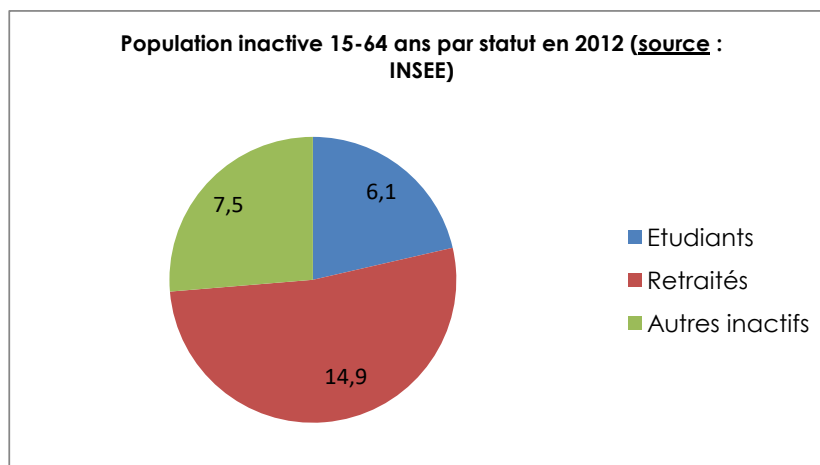
C'est au sein de la classe d'âge des 55-64 ans que l'on retrouve le plus faible taux d'activité sur la commune, établi seulement à 33.3%. **Les faibles taux d'activité des jeunes et des seniors** relèvent de tendances observées au niveau national. En outre, on note également une **disparité importante entre le taux d'activité des hommes et celui des femmes comme à l'échelle nationale.**

Le taux d'activité et le taux d'emploi par classe d'âge sur Queyrac en 2012 (source : INSEE)



Au sein de la population active, **il convient de dissocier les individus ayant un emploi** (établissant le taux d'emploi), **des individus déclarés au chômage et considérés comme en recherche active d'emploi**. Parmi les actifs, les individus ayant un emploi sont majoritaires et la part de chômeurs est de 9.1 % de la population de 15 à 64 ans. Ces chiffres correspondent aux données nationales.

Sur l'ensemble de la population de 15 à 64 ans recensée sur la commune, 237 sont inactifs, soit plus de 28% de la population. Parmi ces derniers, figurent en majorité des retraités (14.9%) tandis que les élèves et étudiants occupent une part moindre (6.1%).

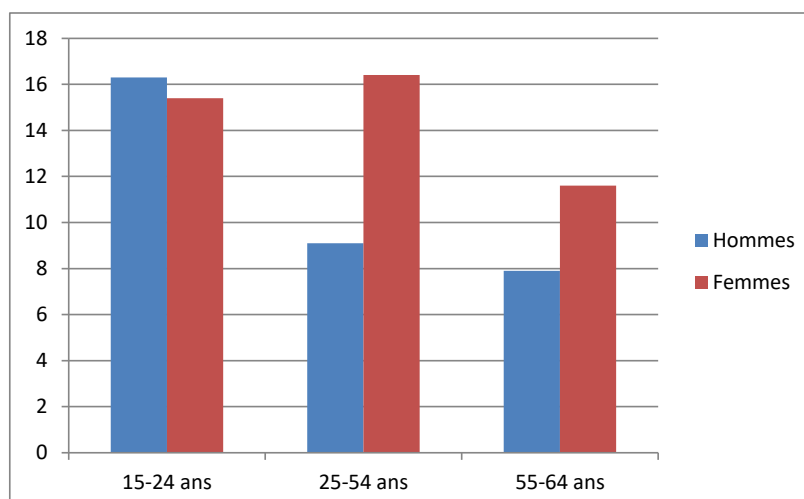


En outre, la part des retraités a augmenté (de 11,5 % à 14,9 % entre 1999 et 2012), ce qui découle directement du vieillissement de la population.

3.2.1.2 Le taux de chômage

Sur la commune de Queyrac, le **taux de chômage s'élève à 12,7 % de la population active (individus de 15 à 64 ans recensés par l'INSEE en 2012)**. Ce taux est en nette baisse par rapport à 2007 (15,4%) et équivalent au taux observé à l'échelle du département. En revanche, à l'échelle de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, le taux de chômage était de 17,2 % de la population des 15-64 ans en 2012, contre 15,6 en 2009 et tend donc à augmenter. Parmi les chômeurs, **les femmes demeurent plus touchées** que les hommes. Malgré une baisse pour chacune de ces deux catégories, l'écart ne s'est pas réduit en 2012, **il s'est même légèrement accentué**. Conformément au constat effectué au niveau national, le chômage touche davantage **les jeunes de moins de 24 ans, et dans cette catégorie, plus les jeunes hommes**.

Part des individus au chômage selon l'âge et le sexe sur Queyrac en 2012 (source : INSEE)

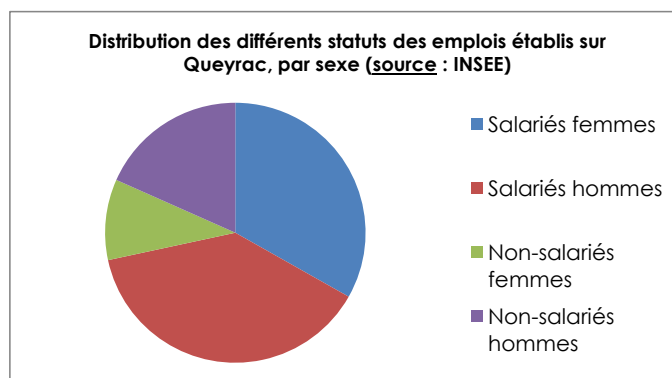


	2009	1999
Nombre de chômeurs	75	61
Taux de chômage au sens de l'INSEE (%)	12,7	12,7
Taux de chômage des hommes (%)	10	9,8
Taux de chômage des femmes (%)	15,6	15,9
Part des femmes parmi les chômeurs (%)	60	59

Source : INSEE, RP 1999 et 2012

3.2.1.3 Le statut des emplois occupés par les individus résidant sur la commune

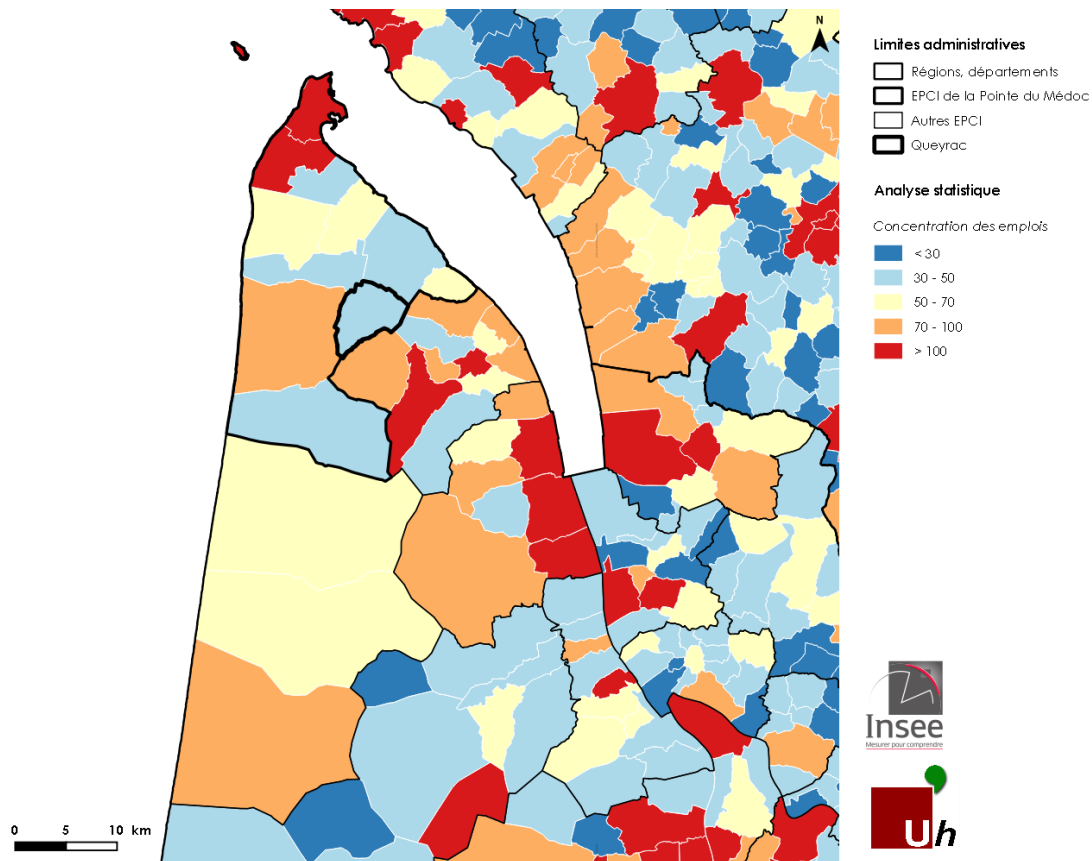
En 2012, la commune de Queyrac compte 229 emplois sur son territoire. Ce chiffre est en très légère baisse par rapport à 2007(232 emplois) et tend à revenir à des niveaux équivalents à 1999. Parmi ceux-ci, 71.6 % ont le statut de salarié, dont 16.1 % sont établis à temps partiel. Les jeunes, en particuliers les femmes, sont le plus affecté par l'emploi à temps partiel. Il existe tout de même une part non négligeable de non-salariés avec 28.4 % des emplois.



	1999	%	2012	%
Ensemble des actifs occupés	212	100	229	100
Salariés	147	69,3	164	63,8
Dont femmes	79	37,3	76	31,4
Dont temps partiel	38	17,7	35	16,1
Non-salariés	65	30,7	65	36,2
Dont femmes	23	10,7	23	11,5
Dont temps partiel	6	2,8	5	3,5

3.2.1.4 La concentration des emplois

L'indice de concentration d'emploi permet de caractériser la vigueur de l'économie locale. Queyrac fait partie des communes du cœur de la pointe du Médoc, où la concentration d'emplois est la moins importante (44.3% soit moins d'un emploi pour deux actifs en 2009) ce qui signifie que Queyrac est dépendante d'autres communes en termes d'emplois.



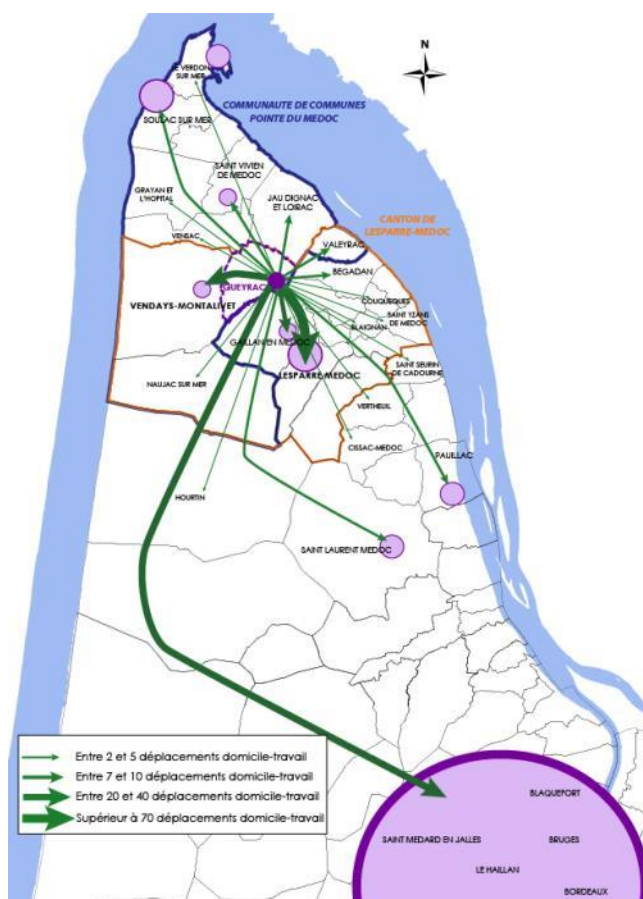
3.2.1.5 La mobilité des actifs

La population active de la commune se montre très mobile. Ainsi 71,8 % des actifs occupés résidant sur Queyrac travaillent en dehors de la commune, dont 69,4 % dans le département de la Gironde.

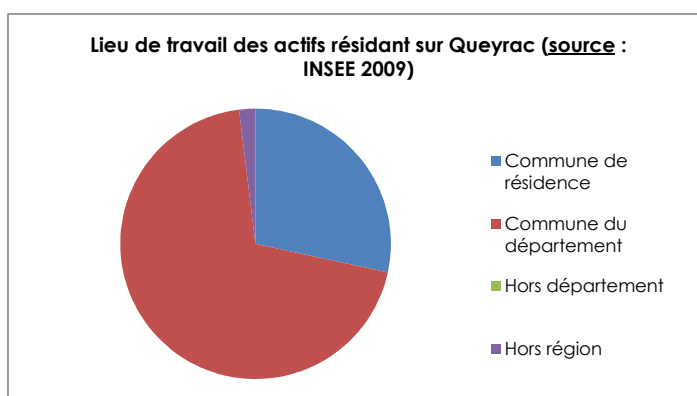
Les actifs de Queyrac sont ainsi contraints de se déplacer plus ou moins loin afin de rejoindre leur lieu de travail, à l'image de nombreuses communes

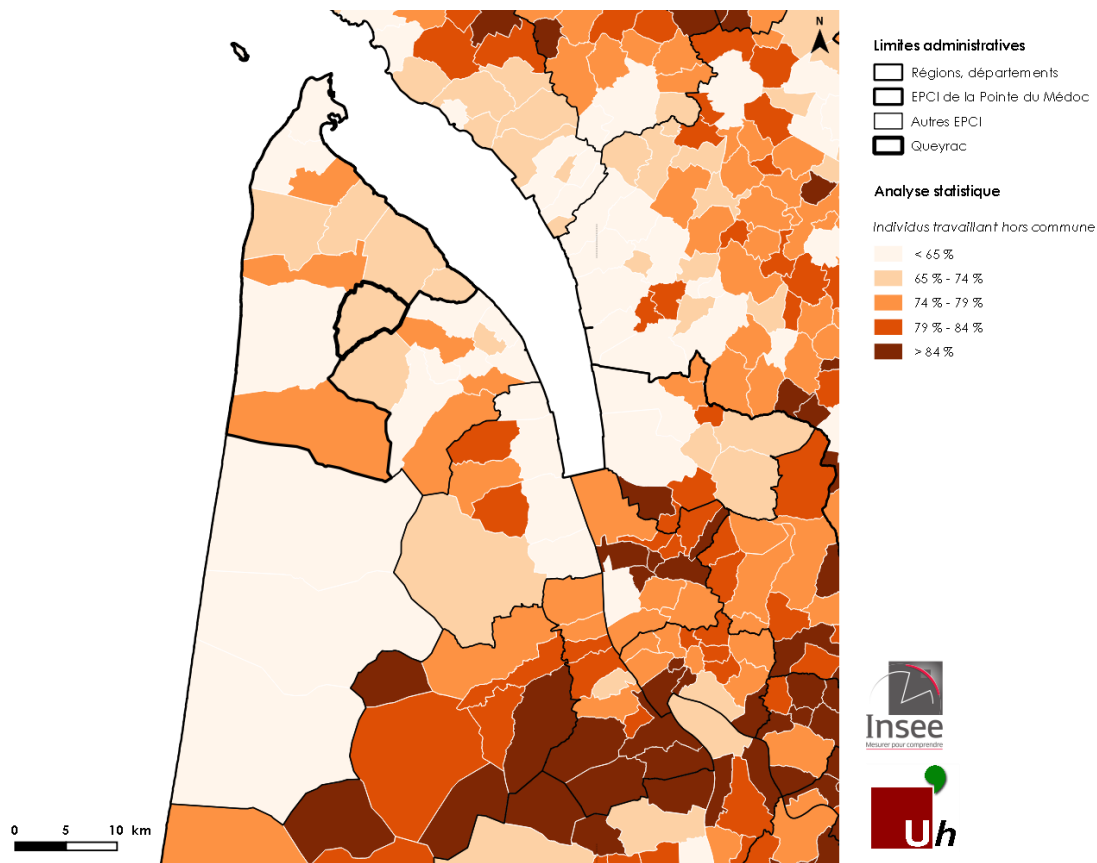
rurales proches de grands pôles urbains régionaux. Lesparre-Medoc constitue localement, le pôle d'emploi le plus attractif mais il convient de souligner que certains actifs occupent leur emploi dans l'agglomération Bordelaise notamment du côté de Mérignac.

Inversement, **28,2 % des actifs résidant sur la commune travaillent également à Queyrac en 2012**. Cette proportion est en diminution depuis 1999. Cet élément est à mettre en corrélation avec la baisse du nombre d'emplois sur le territoire de la commune, bien celle-ci connait un tissu d'activités économiques assez conséquent au vu de son statut rural.



A l'échelle de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, la part des actifs travaillant sur leur commune de résidence est estimée à 39,7 % de l'ensemble des actifs recensés sur le territoire.





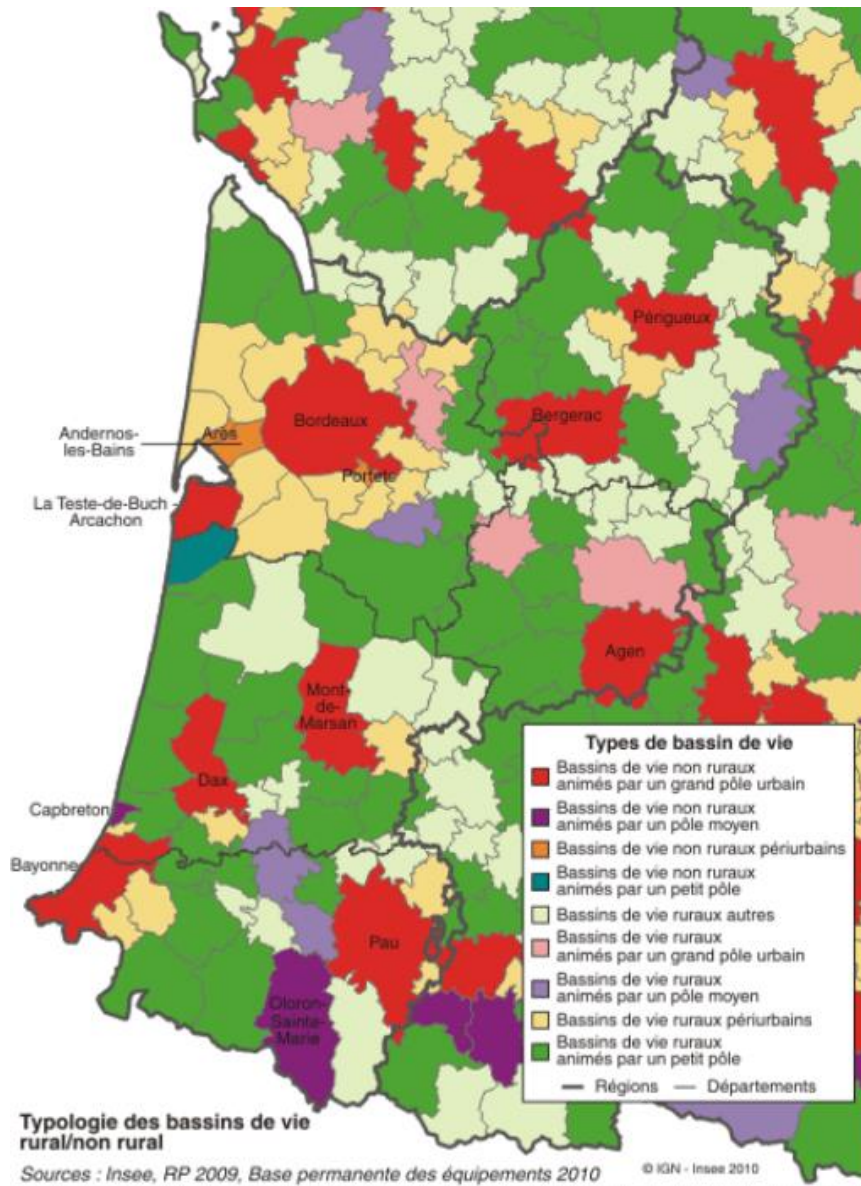
Les déplacements domicile-travail génèrent une problématique forte **dans la mesure où ceux-ci induisent majoritairement un usage de l'automobile et un trafic soutenu**. Ainsi, **Queyrac enregistre un taux d'équipement automobile élevé et qui n'a cessé d'augmenter ces dix dernières années**. La part des ménages ayant au moins une voiture est estimée à 91,3 % et près de la moitié des ménages de la commune sont équipés de deux voitures ou davantage.

L'optimisation des déplacements domicile-travail constitue un enjeu d'importance majeure à l'échelle de l'intercommunalité et de sa relation avec Bordeaux-Métropole. La mutualisation des transports, le co-voiturage et le développement de solutions d'éco-mobilité constituent indéniablement des réponses adaptés à ces enjeux de mobilité.

3.2.2 Les caractéristiques de l'activité économique

3.2.2.1 Le territoire replacé dans son bassin de vie

L'accès aux services et à l'emploi sur un territoire constitue un aspect essentiel de la vie quotidienne, animant ce dernier et fondant pour partie sa dynamique de développement. **La notion de bassin de vie apparaît pertinente pour identifier les espaces de polarisation**, qui localement, assurent la fourniture de ces activités vitales pour le fonctionnement quotidien des territoires.

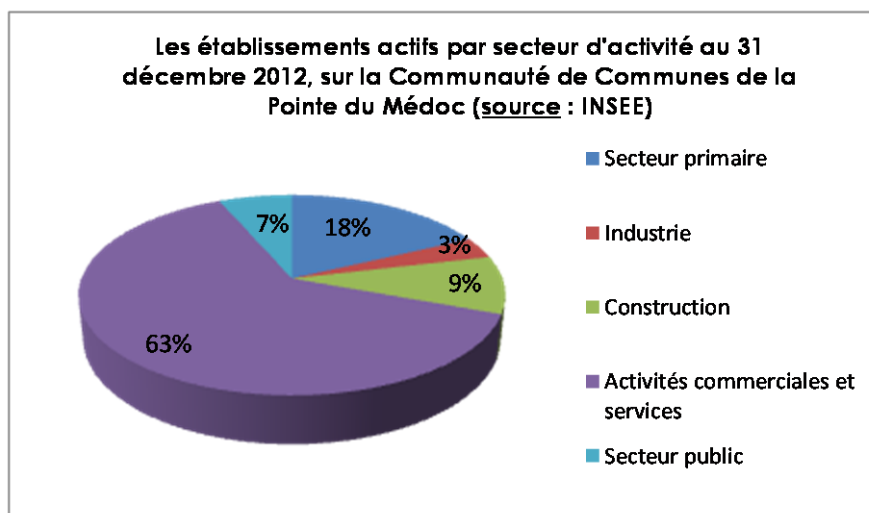


« Les bassins de vie sont constitués d'un ensemble de communes situées au voisinage d'une commune pôle de services dotée d'un socle minimum d'équipement en commerce et services permettant une certaine autonomie aux habitants du territoire ainsi créée. De ce fait, les bassins de vie représentent les plus petits territoires permettant d'étudier les conditions de vie des habitants » (source : INSEE).

En région Aquitaine, 125 bassins de vie ont été identifiés (source : INSEE 2012), dont 106 appartiennent intégralement ou majoritairement à la région. Localement, la commune de Queyrac fait partie du bassin de vie de Lesparre-Médoc. Il s'agit d'un bassin de vie rural animé par un petit pôle.

3.2.2.2 Les activités économiques à l'échelle de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc

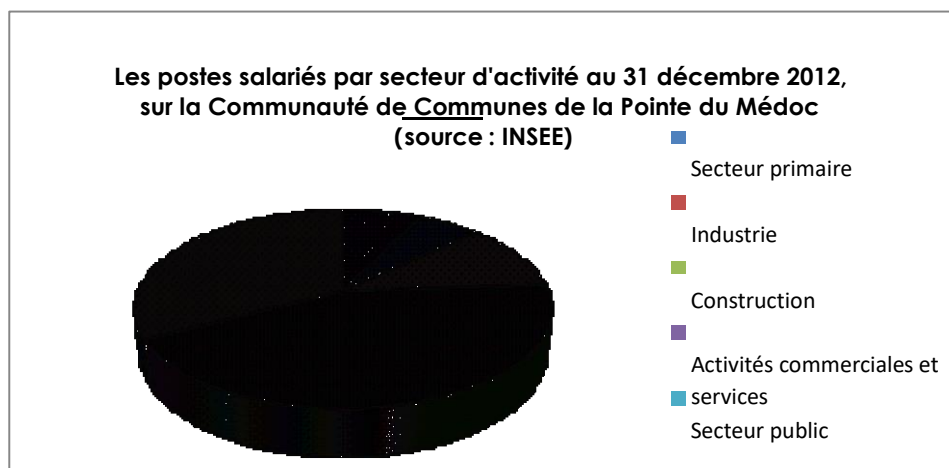
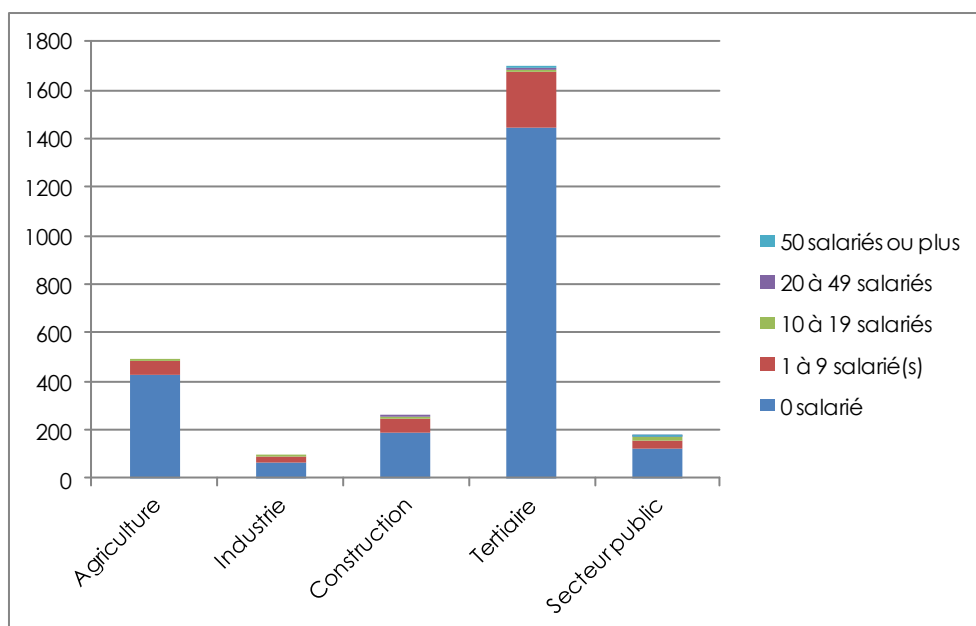
A l'échelle de l'intercommunalité, 2 687 établissements actifs sont recensés par l'INSEE au 31 décembre 2012. Le profil économique de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc se caractérise par **une majorité d'entreprises issues du secteur tertiaire, recouvrant les activités commerciales et les services et un faible tissu industriel**. 61.4 % des établissements recensés par l'INSEE au 31 décembre 2012 étaient dans le secteur commercial et les services. Ce secteur tertiaire emploie proportionnellement, un nombre très important de salariés, correspondant à une part de 43.3 % de la masse totale des salariés sur le territoire de la Communauté de Communes.



Le secteur primaire (agriculture, sylviculture et pêche) quant à lui regroupe **18 % des établissements**, il s'agit du deuxième secteur le plus représenté. Toutefois, la part des salariés correspondante n'est que de 7.2 %, témoignant d'une prépondérance de petits établissements (exploitations individuelles...).

Le secteur de l'industrie occupe une part moindre à l'échelle communautaire avec seulement 3.4% des établissements actifs de l'intercommunalité mais la part des salariés est légèrement plus importante à 5,8 %, les établissements industriels nécessitant généralement davantage d'employés. De manière générale, l'armature économique locale se caractérise par sa prépondérance d'établissements de très petite taille dans tous les secteurs d'activités.

Rapport entre taille des établissements et secteur d'activité au 31 décembre 2012 sur la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc (source : INSEE)



Il convient de souligner que **le tourisme** (qui est une compétence communautaire) est un levier pour l'économie locale avec des établissements d'hébergements touristiques et des activités de commerces et services annexes comme la restauration, les hôtels, les bars....

Le territoire dispose ainsi de nombreuses infrastructures touristiques, en majeure partie concentrées sur la façade atlantique ou sur l'estuaire. Il s'agit de campings, de villages et résidences de vacances... La Communauté de Communes s'emploie aussi à développer le potentiel touristique du territoire, notamment par la **mise en place de grands équipements**, tels que des ports de plaisances, des parcs de loisirs aquatiques ou encore l'entretien et l'amélioration du réseau de pistes cyclables.

Globalement, le territoire de la Pointe du Médoc révèle un équilibre entre activités primaires et tertiaires, avec la mise en valeur d'une **plus-value touristique liée à la proximité d'une part de l'océan et d'autre part de l'estuaire et de station balnéaire de Royan**. Il s'agit donc d'une économie qualifiable de « mixte », entre activités « résidentielles » (commerces et services du quotidien, grandes infrastructure touristiques...), et activités « productives » (principale-

ment agricoles). A noter : La dynamique économique sur la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc est positive, avec un taux de création d'entreprises estimé à 17 % en 2013. Ce taux sur **la commune de Queyrac s'élève à 12.7 %**.

3.2.2.3 Les projets à l'échelle du Pays Médoc : La zone d'équilibre économique

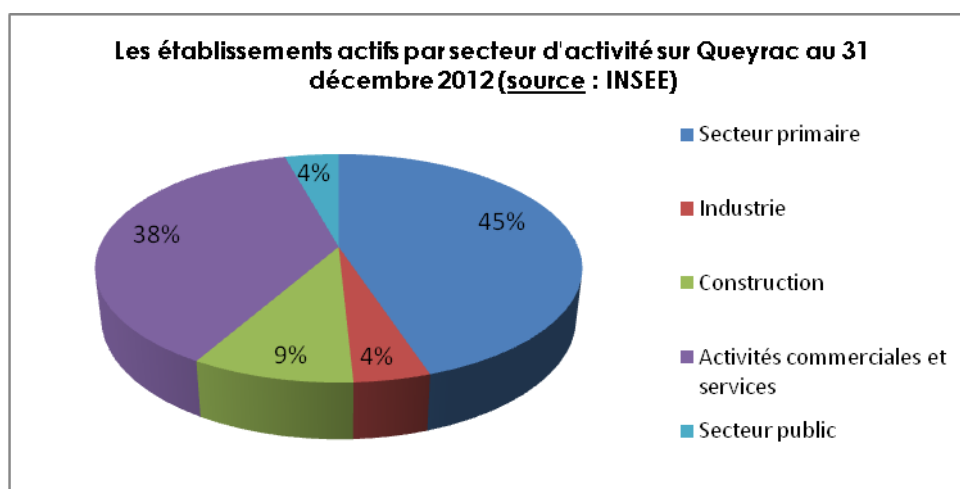
Sur les 1 900 emplois industriels répertoriés dans le Médoc, plus d'un tiers est généré par les entreprises de matériaux composites, Aquitaine composites située à Salaunes, Epsilon Composites basée à Lesparre/Gaillan, Strato Compo installée à Grayan et l'Hôpital et Artis Funéraire à Pauillac. Toutes trois sont nées en Médoc et s'y sont développées en attaquant les grands marchés extérieurs. Elles s'appuient sur des process spécifiques faisant appel à de la recherche/ développement et à des emplois qualifiés.

La Zone d'équilibre vient donc répondre à cette volonté commune de faire émerger un pôle d'entreprises de haute technologie s'inscrivant dans le réseau Régional et International. Elles génèrent des emplois industriels et contribuent indirectement à développer l'activité tertiaire à travers les offres de services nécessaires au développement de ce pôle.

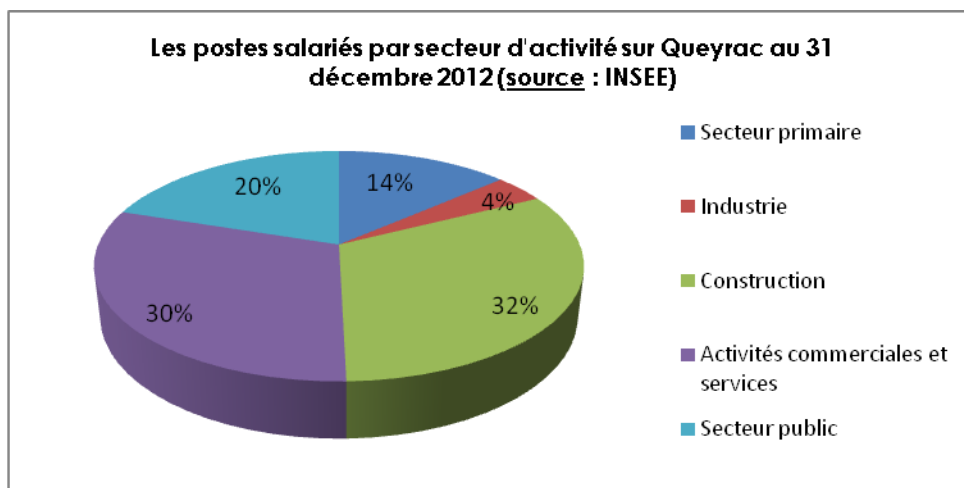
3.2.2.4 Les caractéristiques de l'activité économique au niveau communal

Au 31 décembre 2012, la commune de Queyrac compte 187 établissements actifs selon l'INSEE ce qui équivaut à 7% des établissements à l'échelle communautaire. Queyrac ne constitue donc pas un « pôle » économique. La commune n'accueille d'ailleurs pas de zone d'activités commerciale ou industrielle. Elle figure néanmoins dans le SCoT pour le potentiel d'une petite zone d'activité artisanale le long de la RD 1215.

Contrairement à la communauté de communes, c'est le secteur agricole, principalement constitué des activités d'élevage et de la viticulture sur le territoire, qui est le mieux représenté au sein du tissu économique, avec 45 % des établissements. Il devance légèrement le secteur tertiaire des commerces, transports et services divers qui englobe 37.4% des établissements. Mais ce dernier génère toutefois davantage de postes salariés que l'agriculture à égalité avec le secteur de la construction qui ne représente pourtant que 9% des établissements sur le territoire communal.



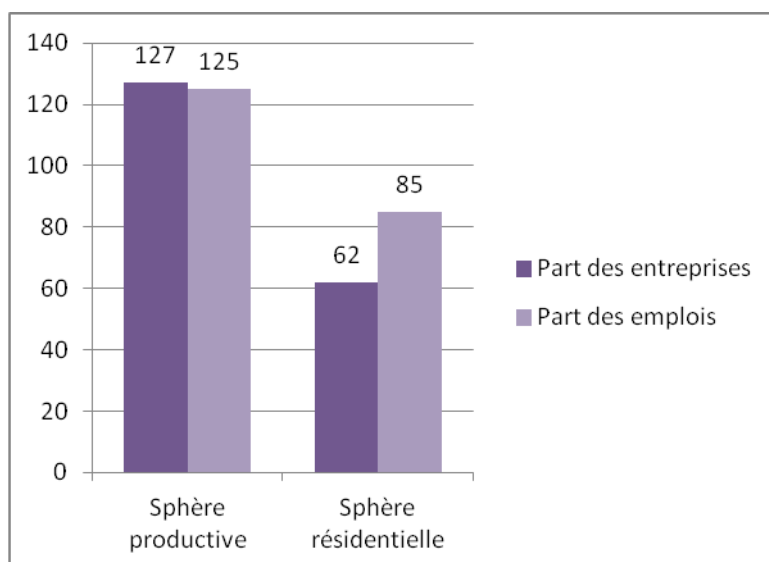
Les emplois salariés, au nombre de 125 sur la commune au 31 décembre 2012, apportent des précisions sur le poids occupé par les différents secteurs dans l'économie locale. Au regard des effectifs salariés, 62% des postes salariés appartiennent au secteur de la construction et du tertiaire, devant l'administration publique (20% des postes salariés), l'agriculture (secteur primaire, 14%) et l'industrie (4%).



A l'image de la communauté de communes, les établissements sont de très petite taille puisque 83.4% ne détiennent pas de salariés et seulement 1.6% possèdent plus de 10 salariés. D'ailleurs, il n'existe pas de grand établissement sur la commune.

Au final, la commune adopte une identité économique dite « productive », comme en témoigne la forte proportion des emplois affiliés à la sphère de la construction, estimée à 32 % des postes salariés en 2012. Cette proportion est seulement de 11% à l'échelle de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc. Les activités de service et du secteur primaire sont également des données clés dans la prise en compte de la dynamique territoriale de la commune.

Rapport entre nombre d'entreprises et nombre de salariés par sphère économique (source : données INSEE 2010)



La majeure partie des établissements actifs relèvent de la sphère productive, donc d'un marché autre que local. Cet élément s'explique en grande partie en raison de la présence majoritaire d'entreprises du domaine primaire (80 au sens de l'INSEE) qui produisent des biens consommés hors de la commune. Concernant la sphère résidentielle, il s'agit d'activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes, correspondant ainsi pour partie aux entreprises du secteur tertiaire (commerces, services divers). Bien que ces dernières soient de plus en plus nom-

breuses sur le territoire de Queyrac comme de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, leur évolution se concentre plus sur les façades du littoral et de l'estuaire, en lien notamment avec le tourisme.

Toutefois, il convient de souligner qu'en termes de services, la commune de Queyrac bénéficie de la présence de services de santé (médecins, infirmiers, pharmacie, dentiste) ce qui est un véritable atout.

3.2.2.5 La répartition des activités économiques et leur rôle dans l'organisation de la commune

Queyrac profite de la présence d'un tissu d'activités économiques conséquent. Parmi les atouts géographiques du territoire, relevons la possibilité de rejoindre le Bac Le Verdon-Royan en 30 minutes, ainsi que l'agglomération bordelaise en un peu plus d'une heure (100km).

La commune bénéficie notamment d'un pôle de commerces et de services de proximités au sein de son bourg. En effet, la rue du 8 Mai 1945 et la place du 11 Novembre regroupent la majorité de ces commerces (pharmacie, boulangerie...). De plus, ce pôle commercial est situé en plein centre du bourg, autour des éléments communaux structurants, tels que l'église ou la mairie. A noter également qu'une zone artisanale existe à l'ouest de du bourg de la commune, à proximité de la RN 215.

Il existe aussi plusieurs commerces situés plus à l'extérieur du bourg notamment au niveau de Queyzac, de la Hontane. On peut ainsi noter la présence de services d'alimentation et de restauration, ainsi que de nombreux services liés à la personne. **Il convient de conforter cette offre économique de proximité en attachant une importance particulière à la qualité du bourg et ses espaces publics (attrait esthétique, fonctionnel...).**

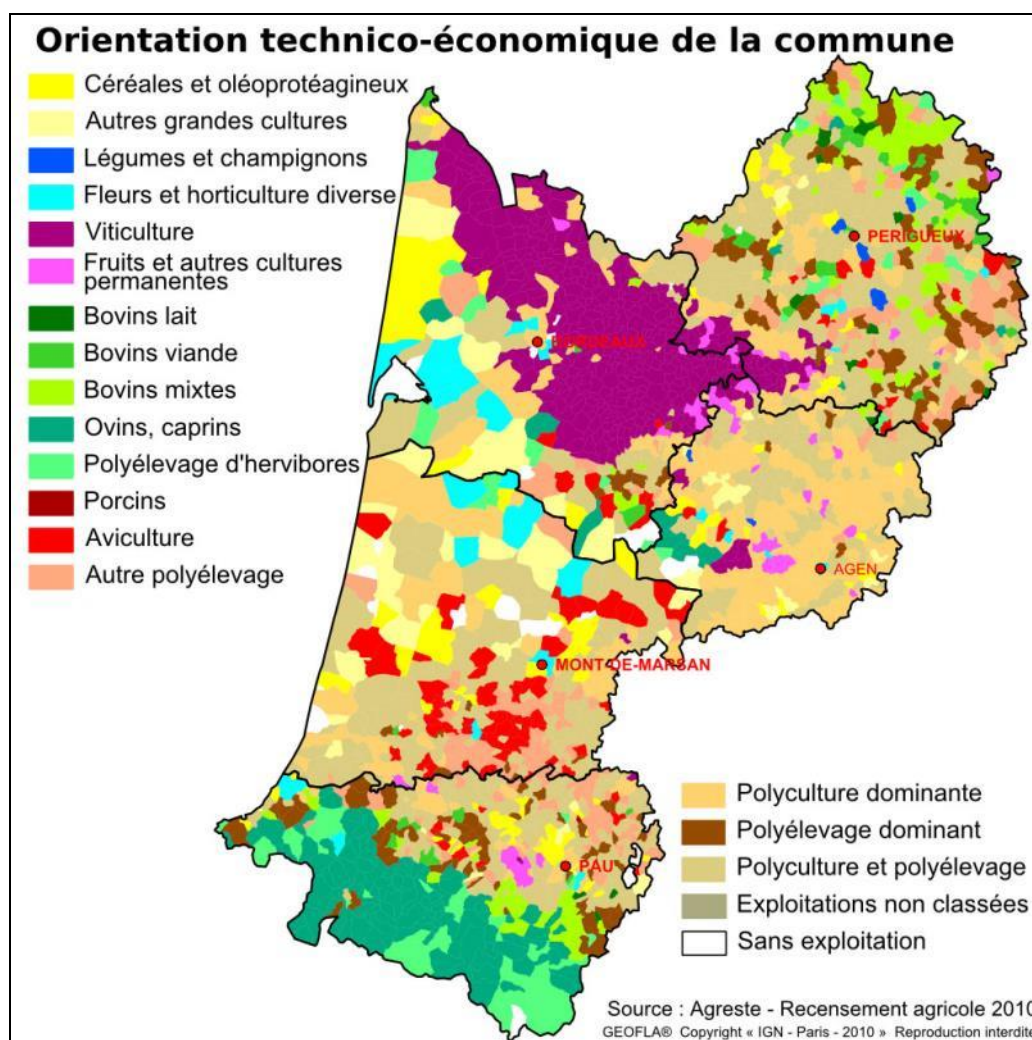
En dehors du secteur primaire dont la localisation est logiquement disséminée sur le territoire, le secteur de la construction est également important sur la commune de Queyrac, avec 16 entreprises. De manière générale, de nombreuses activités artisanales sont disséminées sur le territoire communal, avec une grande majorité de ces activités dédiées au secteur du bâtiment (expliquant ainsi le fait que ce secteur constitue un important domaine en termes d'emplois salariés).

3.2.3 L'évolution des activités agricoles

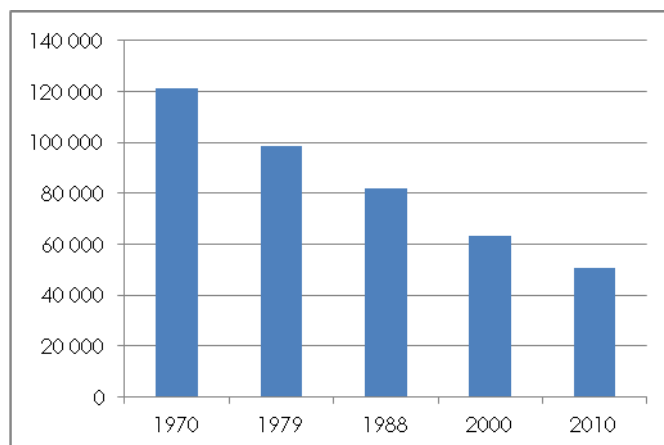
3.2.3.1 Quelques repères régionaux et départementaux

L'agriculture est aujourd'hui le secteur d'activité qui emploie le moins à l'échelle de la région Aquitaine. Depuis les années 1960, le secteur agricole a en effet connu une importante mutation de son outil productif, qui s'est considérablement enrichi en capital technique au détriment de l'emploi du secteur. Le Recensement général Agricole (RGA), mené à un rythme décennal, permet de mieux comprendre les évolutions du monde agricole aux niveaux régionaux et départementaux.

Le RGA 2010 recense 92 607 actifs permanents au sein du secteur agricole, contribuant au fonctionnement de 34 819 Unités de Travail Annuel (UTA). 50 705 chefs d'exploitation et coexploitants sont également recensés au niveau régional en 2010, et constituent les piliers de la main d'œuvre agricole. 21 952 exploitants se partagent 1 377 101 hectares de Surface Agricole utilisée (SAU). La Gironde est le deuxième département en terme de nombre d'exploitations agricoles à l'échelle de la région Aquitaine.



Evolution du nombre d'exploitants agricoles entre 1970 et 2010 en Aquitaine (source : RGA)

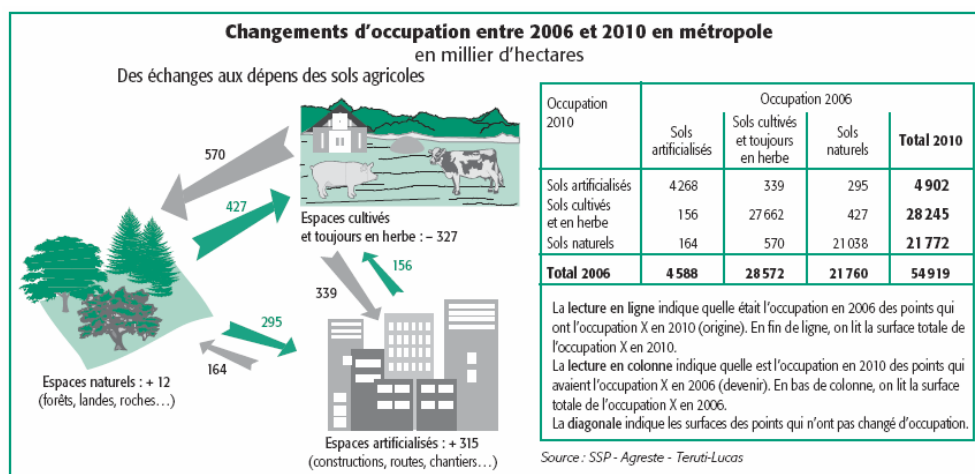


Depuis 10 ans, les mutations du monde agricole se sont traduites par une concentration de l'activité au sein de grandes exploitations agricoles. Ainsi, entre 2000 et 2010, **le nombre d'exploitants agricoles a baissé de 19,8 % dans la région Aquitaine**. Dans cette période, **la surface moyenne des exploitations n'a cessé d'augmenter**. En 2010, on compte en moyenne 62,7 hectares par exploitation au niveau régional. **Les exploitations se spécialisent, notamment dans la maïsiculture et l'élevage**. En outre, les exploitations individuelles laissent aujourd'hui place à des sociétés civiles de type SCEA, EARL ou GAEC, mais demeurent cependant majoritaires. Autrefois familiales, les exploitations agricoles évoluent vers un modèle entrepreneurial.

A l'échelle du département de Gironde, on compte 5 763 exploitations en 2010 (- 38% depuis 2000). Les exploitations spécialisées dans la maïsiculture et l'élevage représentent 80,7 % du total des exploitations agricoles départementales.

3.2.3.2 La protection des surfaces agricoles, un enjeu majeur

Les incidences de l'urbanisation sur l'évolution des activités agricoles, notamment en matière de consommation des surfaces dédiées à l'exploitation agricole, sont aujourd'hui soulignées par de nombreuses études faisant état de l'évolution de l'occupation des sols. Selon une enquête d'Agreste, le sol français est majoritairement occupé de terres agricoles (terres labourables et prairies) et forestières en 2010.



Source : SSP - Agreste - Teruti-Lucas

Cependant, celle-ci indique que l'artificialisation des terres agricoles s'accélère au niveau national, **représentant l'équivalent de la surface d'un département français artérialisé tous les 7 ans en 2010**. Cette fréquence était de 10

ans sur la période 1993-2000. Cet enjeu est d'autant plus important que la loi « Engagement National pour l'Environnement » (ENE) et la « Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche » (LMAP), fixent pour objectif de réduire la consommation des sols par l'urbanisation.

Le législateur a notamment formulé l'objectif de réduire de moitié le rythme d'artificialisation des terres agricoles d'ici 2020 au niveau national. En outre, **un document-cadre intitulé en gironde « Charte Agriculture, forêt et urbanisme »**, a été formalisé à l'échelle de chaque département français. Ce dernier a pour but d'orienter les démarches communales ou intercommunales d'élaboration/révision des documents d'urbanisme, en vue de rationaliser la consommation d'espaces agricoles par l'urbanisation.

Egalement, la **Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)**, issue du Grenelle de l'environnement et devenue **la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)** a pour rôle de contrôler les documents d'urbanisme en vue de garantir la préservation des activités agricoles et forestière vis-à-vis de l'urbanisation.

3.2.3.3 La charte « Agriculture, Forêt et Urbanisme »

Cette charte a été signée le 8 juillet 2011 par le Préfet, le président de la Chambre d'agriculture, le président de l'association des Maires de France et le président du Conseil Général de la Gironde.

Cette charte départementale qui précise dans son intitulé « charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural » a vocation à aider les élus et techniciens à mieux intégrer les enjeux agricoles dans leur projet de territoire. Elle alerte les élus pour qu'ils soient vigilants sur les conditions de délivrances des autorisations de construire en zone agricole et fixe des orientations tendant à garantir de bonnes relations entre agriculteurs et habitants...

La charte confirme que les espaces agricoles et forestiers constituent un capital à ne pas négliger, elle invite les élus à penser le développement du territoire différemment en vue de consommer moins et mieux d'espace, fixe des orientations pour mieux traduire les enjeux agricoles, viticoles et forestiers dans les documents d'urbanisme et rappelle les outils de protection des espaces agricoles.

La Charte insiste sur le fait que « *le Plan Local d'Urbanisme est un lieu privilégié d'analyse, de débat et de décisions pour élaborer le projet d'aménagement et de développement du territoire communal. La question du devenir des espaces agricoles se doit d'être au cœur de cette démarche.* »

Les engagements en la matière sont clairs :

- Quantifier et justifier les besoins en matière de consommation d'espaces affichés par les collectivités
- Associer, le plus en amont possible, les Organismes de Défense et de Gestion (ODG) viticoles et le syndicalisme agricole et forestier
- Faire un diagnostic pour évaluer le potentiel agricole, viticole et forestier pour en définir les enjeux...

3.2.3.4 Quelques données chiffrées sur le territoire de Queyrac

	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	74		40
- Dont petites exploitations	-	63	19
- Dont moyennes et grandes exploitations	-	32	21
		31	
SAU* moyenne (ha)	15	24	35
SAU* utilisée totale (ha)	1121	1507	1405
Cheptels (UGB**)	872	1001	1163
Orientation technico-économique	Viticulture	Viticulture	Viticulture
Superficie en terres labourables	169	335	64
Superficie en cultures permanentes	128	216	245
Superficie toujours en herbe	822	956	1095
SAU consacrée à la viticulture	-	462	428

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988, 2000, 2010, AGRESTE - DRAAF Aquitaine, * SAU : Surface Agricole Utilisée | ** UGB : Unités Gros Bétail | *** PBS : Production Brute Standard

Force est de constater que la viticulture est en recul entre 2000 et 2010, une situation en lien avec l'étalement urbain puisque les parcelles viticoles sont principalement au contact des zones urbaines... En revanche, les surfaces toujours en herbe (principalement dans les palus) ont progressé positivement en parallèle de la hausse des cheptels passant de 872 à 1163 (unité Gros Bétail).

3.2.3.5 Les Appellations d'Origine Contrôlée sur le territoire communal

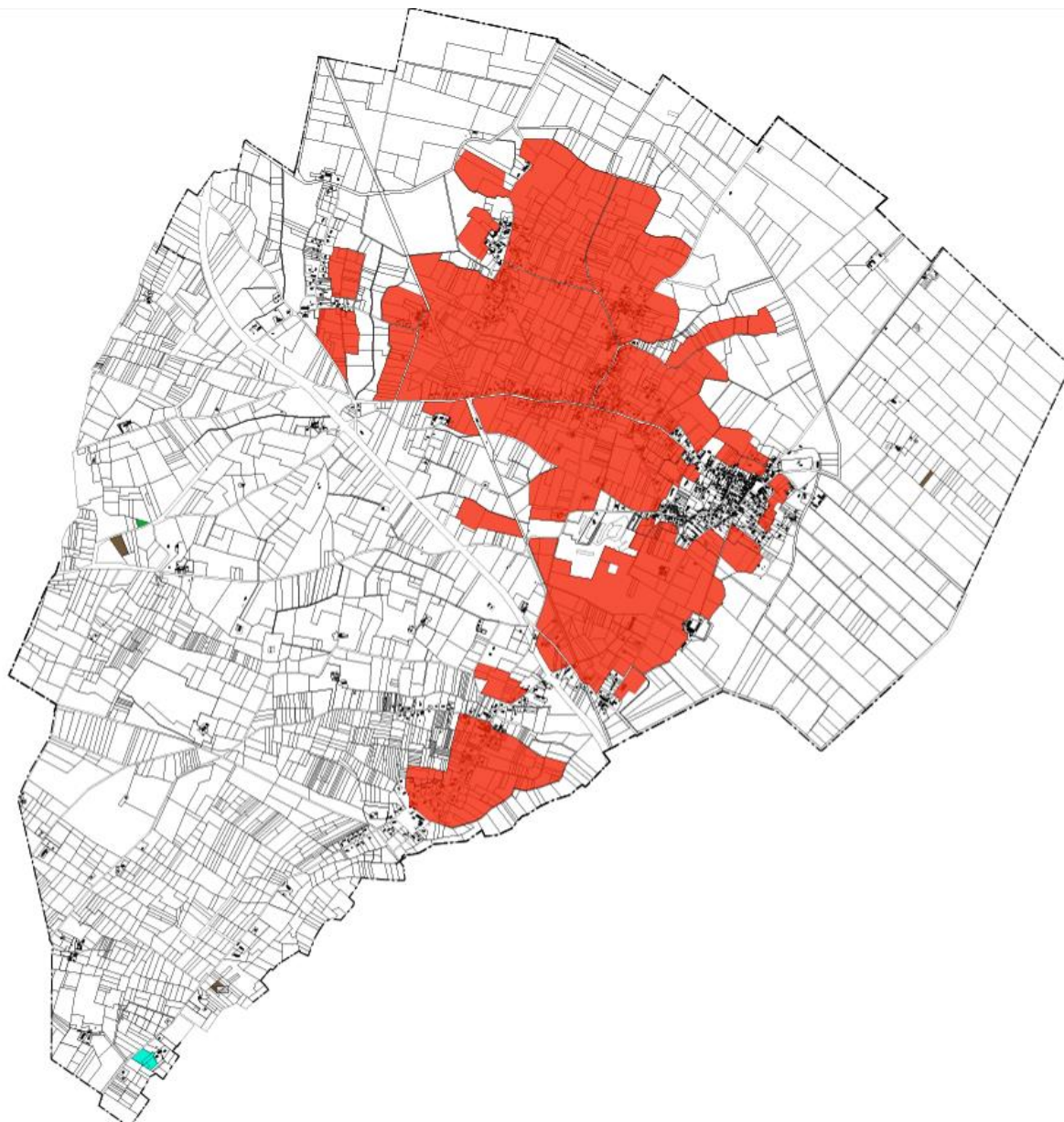
A l'échelle départementale, la commune de Queyrac s'inscrit dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Contrôlée. Cette région est la plus prestigieuse du bordelais et a acquis sa renommée au cours de 19^{ème} siècle. L'assèchement des terres réalisé au 16^{ème} / 17^{ème} siècle crée d'abord une agriculture vivrière, la suite des travaux d'assèchement est financé par des marchands de vin fortunés.

Le vignoble du Médoc est délimité de la Jalle de Blanquefort (nord de l'agglomération bordelaise) jusqu'à la pointe de Grave, et de l'estuaire de la Gironde jusqu'à la forêt des Landes. Il s'étend sur 80 kilomètres de long et 10 kilomètres de large. Cet ensemble homogène produit exclusivement du vin rouge et regroupe un grand nombre de crus classés prestigieux, mais aussi des crus abordables pour le consommateur lambda.

L'AOC médoc comprend en tout 8 AOC communales ou locales : Médoc, Haut-Médoc, Saint-Estèphe, Pauillac, Saint-Julien, Listrac-Médoc, Moulis-en-Médoc et Margaux. La commune de Queyrac fait partie de l'AOC local Médoc, cet AOC s'étend sur 5800 ha et produit 285 000 hectolitres de vins rouges par an. Le merlot est le cépage le plus important de l'AOC, et d'autres cépages constituent aussi l'AOC (carbetnet-sauvignon, cabernet franc, petit verdot et malbec). Ces cépages sont produits par différents châteaux notamment Carcanieux, Cangruey, Layauga-Dubosc...

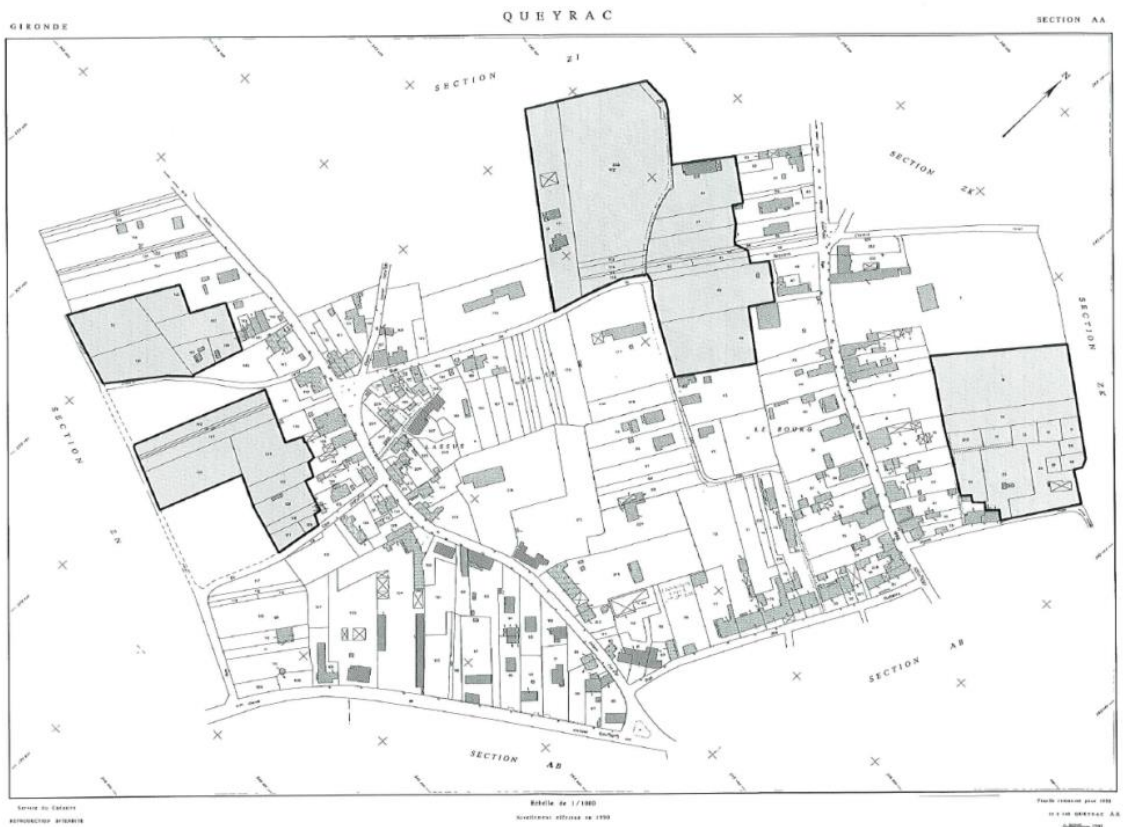
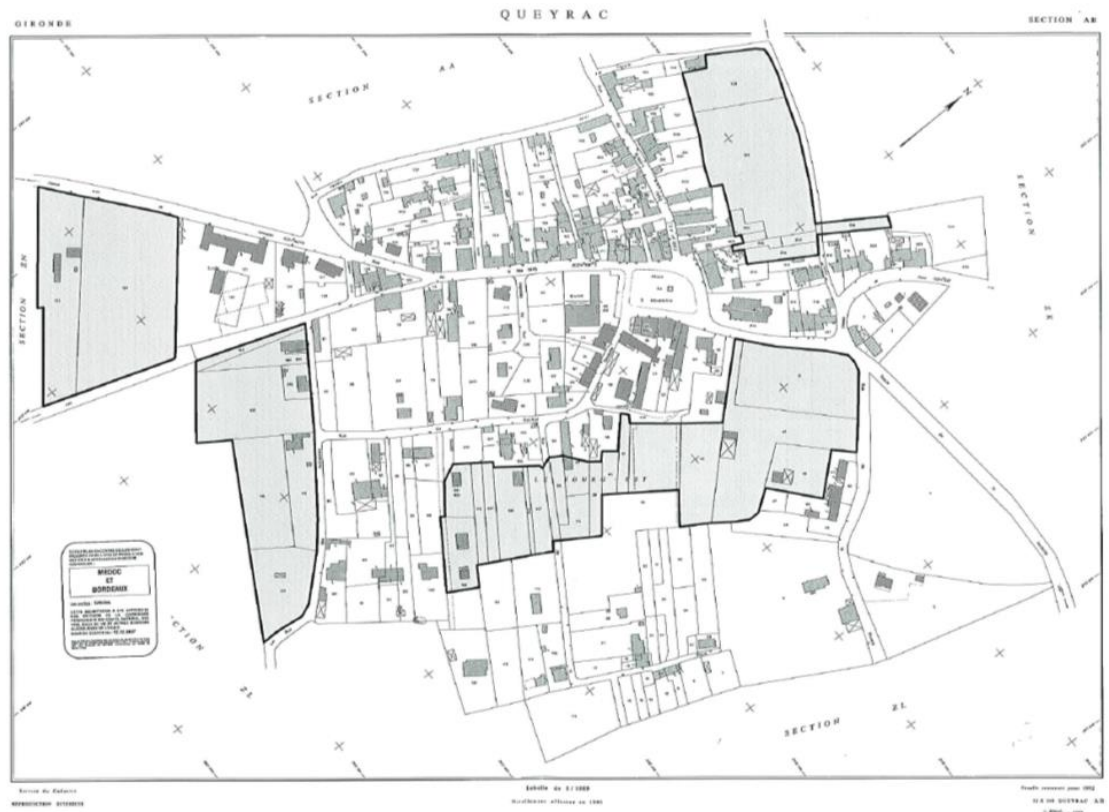
La préservation des activités de vitiviniculture constitue un enjeu majeur pour le territoire, celles-ci correspondant à un véritable patrimoine économique, culturel et paysager. Le PLU doit agir dans le sens de la préservation des terres viticoles par le biais de ses dispositions réglementaires.

Carte des parcelles recensées en appellation d'origine contrôlée (source : INAO)



Le bourg de Queyrac ainsi que ses principaux villages sont quasi tous ceinturés de parcelles recensées en appellation d'origine contrôlée. Le projet devra donc se montrer le plus économe possible en termes d'étalement de l'urbanisation pour ne pas mettre en péril ce « patrimoine viticole »...

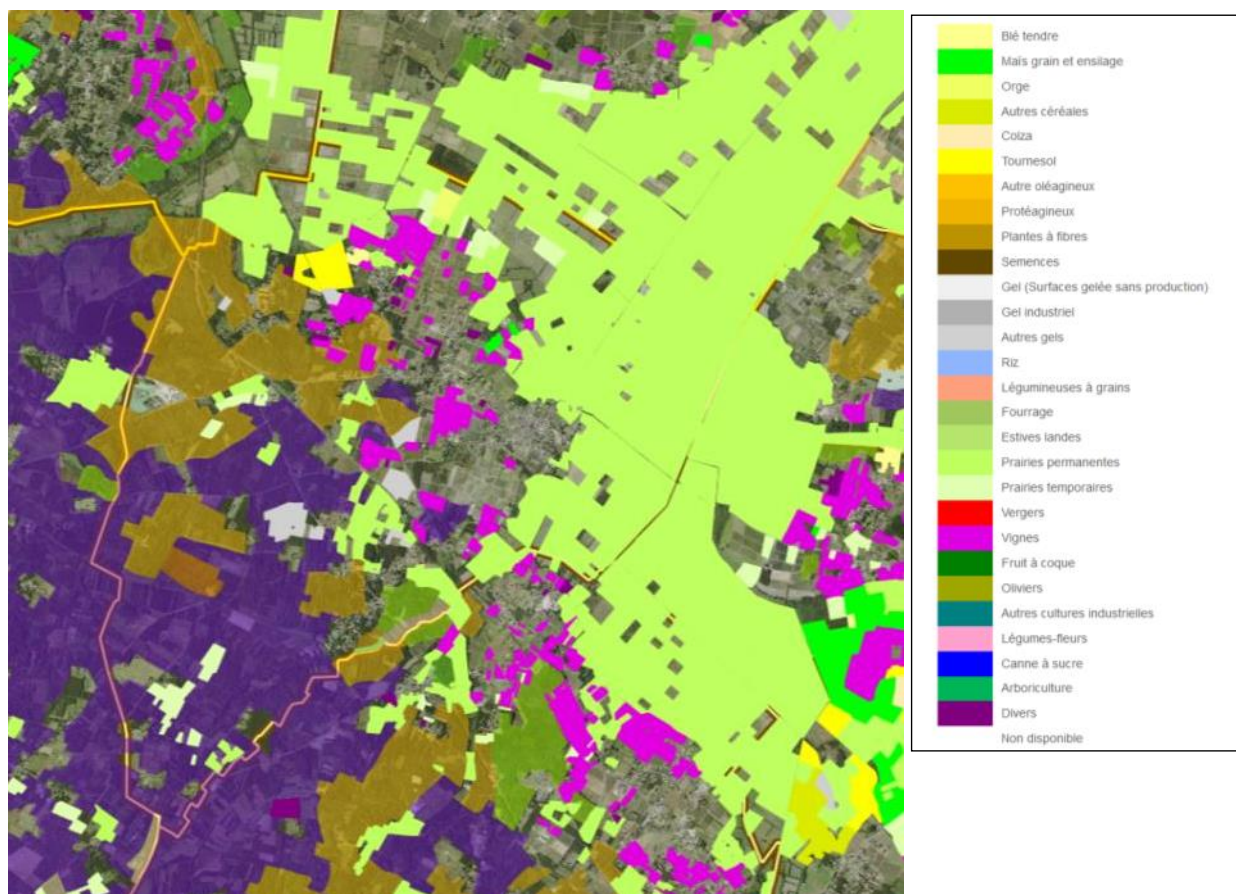
Zoom sur les parcelles en AOC autour du bourg de Queyrac (source : INAO)



3.2.3.6 Les zones de culture

Le registre parcellaire graphique (RPG) de 2010 produit par le ministère de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et de la forêt est mis à disposition par l'IGN. Il permet d'appréhender les zones de cultures déclarées par les exploitants en 2010. Toute la frange Nord Est, dans les secteurs de palus reste des prairies permanentes alors que les vignes n'ont cessé de diminuer en surface constituant aujourd'hui de petits îlots. Force est de constater que sur le territoire, les cultures de maïs ou encore de blé demeurent anecdotiques.

Extrait du Registre Parcellaire Graphique (source : IGN)

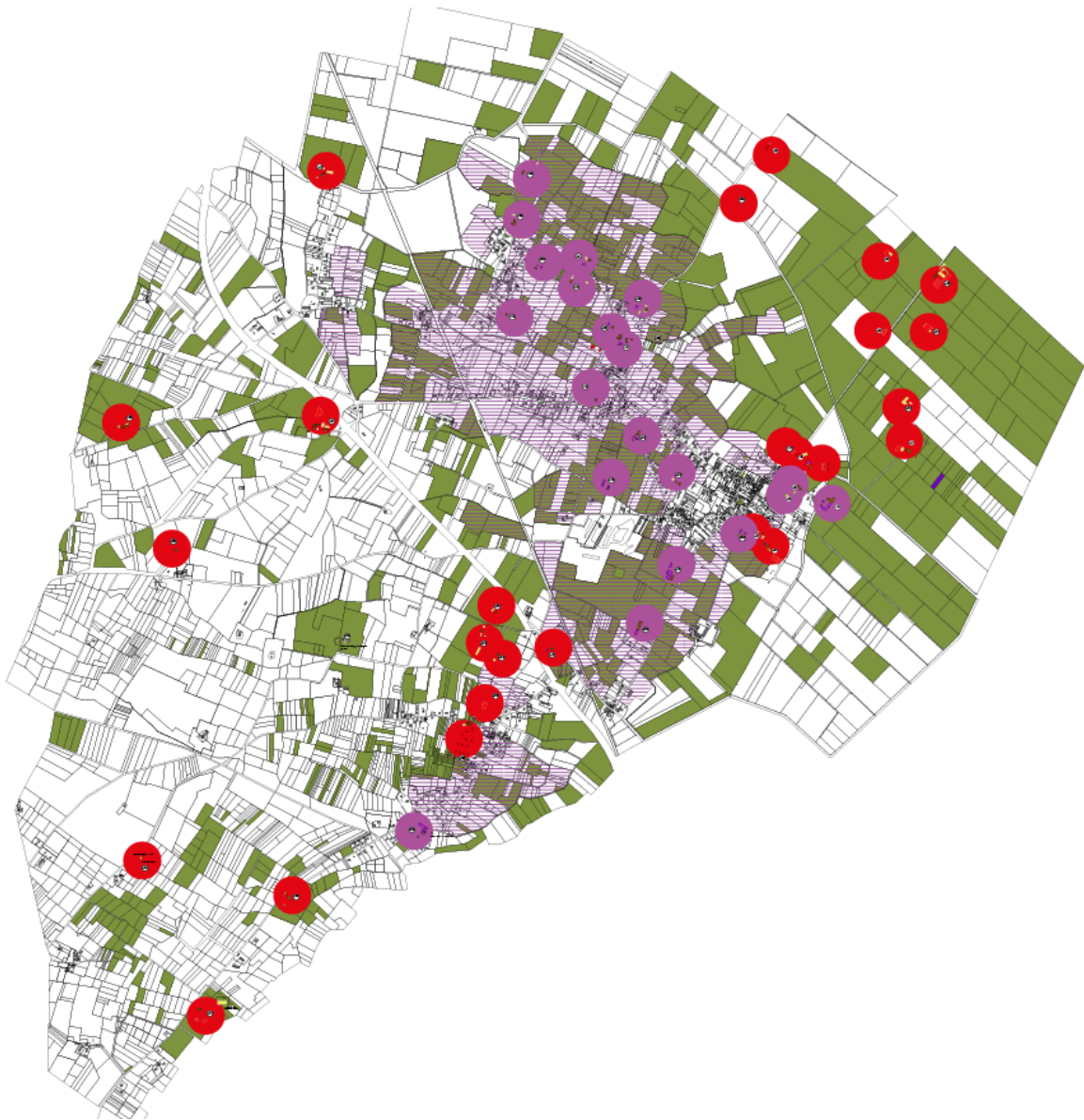


3.2.3.7 Repérage des sites d'exploitation : « Un contexte complexe »

Un diagnostic exhaustif à l'échelle de la commune, mené à l'occasion de l'élaboration du PLU, a permis de recenser 37 exploitations (40 selon AGRESTE) et 33 sièges sur la commune. Il s'agit essentiellement d'exploitations individuelles. Ces exploitations se situent essentiellement dans la portion Est du territoire du plateau jusqu'aux marais et aux abords des différents hameaux qui gravitent autour du centre-bourg de la commune, tels que « Les Ourmes », « La Hontane », « Sémian », « Le Dez »... La moitié Est quant à elle présente un caractère plus forestier qu'agricole.

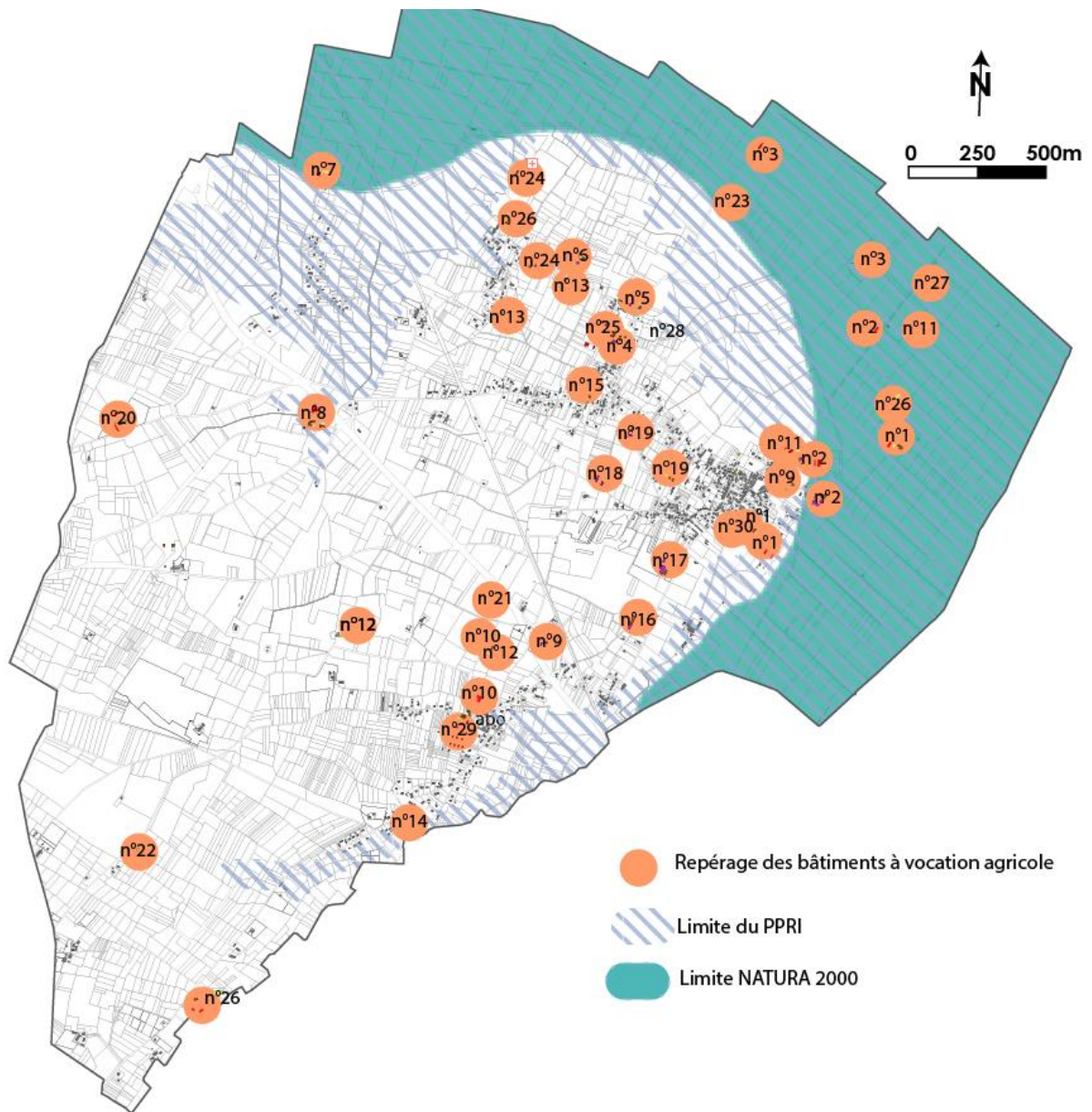
L'activité est particulière, puisque le territoire compte à la fois des exploitations pratiquant l'élevage principalement dans les marais et des exploitations viticoles à la frange des marais (secteur en AOC).

Repérage des bâtiments agricoles par type (source : URBAN HYMNS)



Force est de constater, que plusieurs exploitations sont implantées à la périphérie du bourg et des villages ce qui implique de porter une attention toute particulière au développement résidentiel pour limiter les conflits de voisinage et soutenir la pérennité voire le développement de l'activité agricole.

Repérage des bâtiments agricoles au regard du PPRI et de Natura 2000 (source : URBAN HYMNS)



Il convient de souligner que plusieurs exploitations se situent dans la zone des palus. Elles sont alors impactées par le risque inondation (zone rouge du PPRI) et par Natura 2000. En découle un contexte relativement compliqué alors même qu'il s'agit d'exploitations pérennes et dynamiques pour la grande majorité (cf paragraphe suivant).

RECENSEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE EN 2014 (source : commune, Uh)						
N°	Raison sociale et/ou nom de l'exploitant	Statut	Adresse des bâtiments agricoles	Activités	Surface parcellaire	Pérennité / Projet
1	GENDRO Jérôme, Jean Henri et Claudette	3 EARL	Chemin de Picon Impasse des roseaux Chemin des Aubépines	Elevage bovin + viticulture	82 ha	
2	UIJTTEWALL Adrien	EARL	Chemin de Picon Rue de la rivière	Elevage bovin + viticulture	93 ha	
3	ROUX Yvan	SCI du Queyron	Chemin de Picon Jau	Elevage bovin	59 ha	
4	VILLES Jean-Phillippe	Individuel	Chemin de la Larnac	Viticulture	11 ha	
5	FAUGEROLLE Claudette	Individuel	La Hontane	Viticulture	17 ha	
6	IZARD Alain	Individuel	Chemin des Hirondelles	Viticulture	2 ha	
7	CLAIRAC Benjamin – DROUILLARD Philippe	2 EARL	Chemin des Pargaux	Elevage bovin + viticulture	23 ha	
8	DESPRES Laurent	Individuel	Le Guadet	Elevage bovin	24 ha	
9	REGERE Denis et fils	EARL	Route de l'Océan	Viticulture + aviculture	55 ha	
10	MERCADIER yannick	EARL	Chemin des cafés 5 Che De Bouillande	Elevage bovin	53 ha	
11	MARTIN	Individuel	Chemin de la Chope	Elevage bovin	47 ha	
12	LAMAISON Monique et fils	Individuel	Gadet, Chemin de Bouillande	Culture / Aviculture	16 ha	
13	INDA Emmanuel et Frabcette	2 exploitations individuelles	Chemin de Larnac, Les Pargaux	Viticulture	9 ha	
14	CHATEAU LES TROIS TETONS	Société civile	1Chemin des Geais Chemin des roseaux	Viticulture	52 ha	
15	CHABOT Jean Dominique	EARL	Rue des Déportés Internés	Viticulture	13 ha	
16	CHATEAU LAYAUGA - DUBOSC	SCEA	Chemin de Lesca-pon	Viticulture	4 ha	

RECENSEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE EN 2014 (source : commune, Uh)						
N°	Raison sociale et/ou nom de l'exploitant	Statut	Adresse des bâtiments agricoles	Activités	Surface parcellaire	Pérennité / Projet
17	CHATEAU CAR-CANIEUX	Société Civile Fermière	Chemin de Lesca-pon	Viticulture	43 ha	
18	CHATEAU CAN-GRUEY BAUDOUX Jean Jacques	EARL	Chemine de la Gare	Viticulture	19 ha	
19	CHATEAU CAR-MENERE BARRAUD Alain	EARL	Chemin de Lourtet	Viticulture	17 ha	
20	FAUX Jeanine, Francis et Michel	Individuel	Chemin de Montalivet	Aviculture cuniculiculture Gîte	37 ha	3 à 5 salariés
21	GALOUIN Francis	Individuel	Route Départem- entale 1215 Chemin du Palena	Elevage Bovin	20 ha	
22	FERME HELICI-COLE LIEUTEAU Frédéric	Individuel	Route de Bartibilian	Héliciculture	0.3 ha	
33	BASTISTI Michelle		Le Queyron	Elevage de Chevaux		
24	ALQUIE	Individuel	Chemin du Come	Viticulture	22 ha	
25	BROSSARD Chris- tine	EARL	Chemin de Larnac	Viticulture	16 ha	
26	BAISEZ Nicolas		Chemin de Picon Route de la Ver- dotte Route des Marquis	Elevage bovin	103 ha	
27	DUMAS Damien et Karine	EARL	Chemin de Picon	Elevage bovin	58 ha	
28	CAROL Claude	Individuel	La Hontane	Viticulture	6 ha	
29	BOULERIS Claude et Louis	EARL	Chemin des cafés	Aviculture Cuniculiculture	22 ha	
30	CHAMBAUD Pa- trick	Individuel	Rue du Docteur Doneche	Viticulture	23 ha	
31	REICH	Propriétaire viticole	Commune de Bé- gadon Pas de bâtiment sur Queyrac	Viticulture	8ha	
32	DUPRAT Jean Henry	EARL	Chemin du Come	Viticulture	31 ha	Retraité

Exploitation n°1 : GENDRO Jérôme, Benoit, Jean Henri et Claudette

Localisation des sièges : Rue des Aubépines

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Route de la Verdotte / Chemin des Aubépines

Forme juridique : 3 EARL

Activité (s) : Elevage Bovin (Jérôme GENDRO) / Viticulture (Benoit GENDRO)

SAU sur la commune : 82 ha

Nbre de têtes de bétail : environ 200

Repérage photo-aérienne

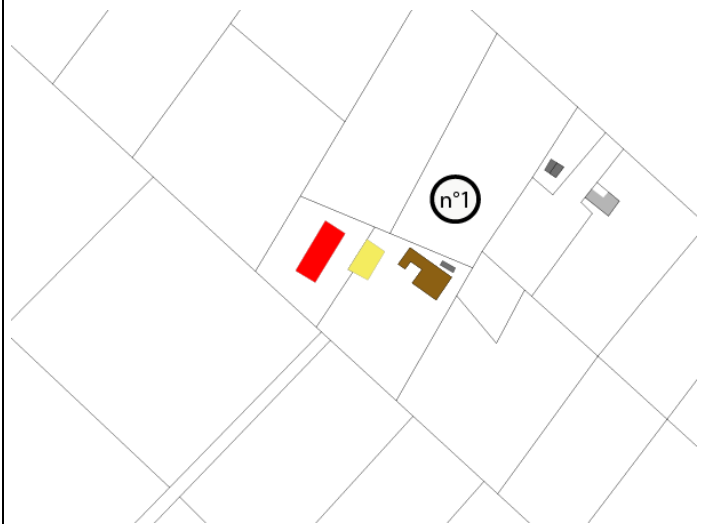


Chemin de Picon – habitation de Jérôme Gendro



Rue des Aubépines

Descriptif de l'exploitation



Age des chefs d'exploitation : 37 ans et plus de 60 ans

Nbre de salariés : 0

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans

<p>Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :</p> <p>-Circulation :</p> <p>-Urbanisation :</p> <p>-Risques : PPRI</p> <p>-Autres : NATURA 2000</p>	<ul style="list-style-type: none"> H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants) S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...) E : Bâtiment d'élevage (stabulation...) V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...) C : Bâtiment de vente directe G : Gîtes, Location
<p>Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) : Projet d'extension et construction nouvelle (hangar à foin et stabulation)</p>	

Exploitation n°2 : UIJTTEWALL Adrien et Fabienne

Localisation du siège : Rue de la Rivière (bourg)

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Rue de la Rivière/ Route de Verdotte / chemin de Picon

Forme juridique : EARL

Raison sociale :

Activité (s) : Elevage Bovin + Viticulture

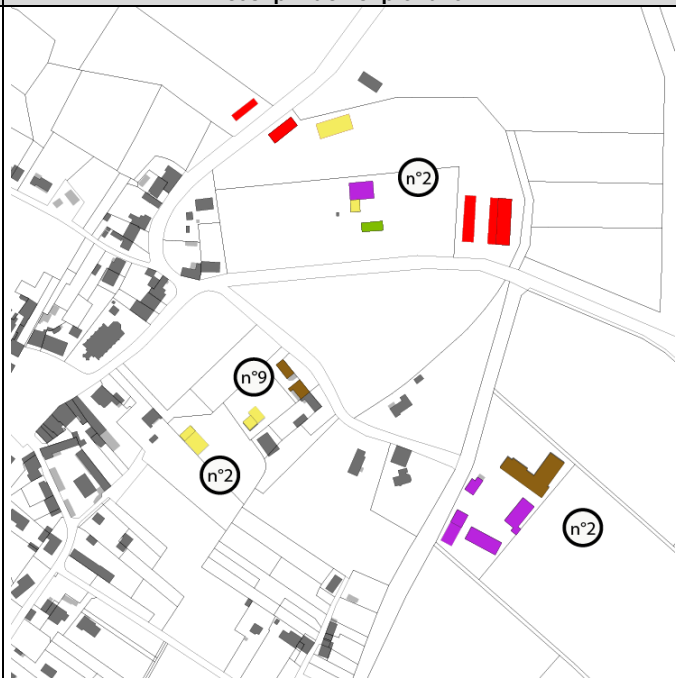
SAU sur la commune : 93ha

Nbre de têtes de bétail : une cinquantaine

Repérage photo-aérienne



Descriptif de l'exploitation



Age de l'exploitant : Plus de 50 ans

Nbre de co-exploitants (+âges): moins de 50 ans

Nbre de salariés : entre 0 et 5

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation : Proximité d'habitations

-Risques : PPRI (zone jaune)

-Autres : NATURA 2000

- H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)
- S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)
- E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)
- V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)
- C : Bâtiment de vente directe
- G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :

Projet d'extension de la stabulation chemin de Picon
Projet de transformer un hangar en gîte dans le bourg

Exploitation n°3 : ROUX Yvan

Localisation du siège : **Hors commune**

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Le Mouva

Forme juridique : GFA

Raison sociale :

Activité (s) : Elevage Bovin

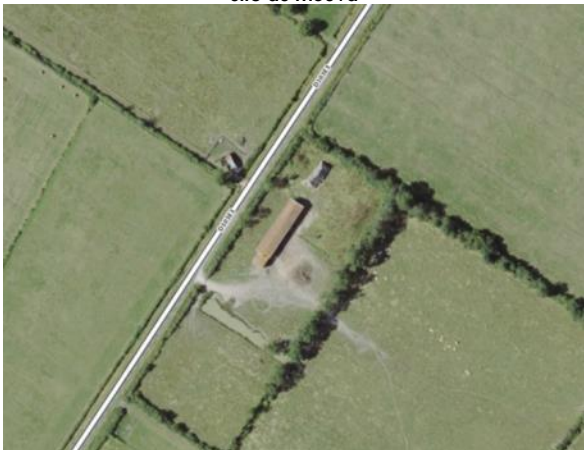
SAU sur la commune : 60 ha

Nbre de têtes de bétail : Une centaine

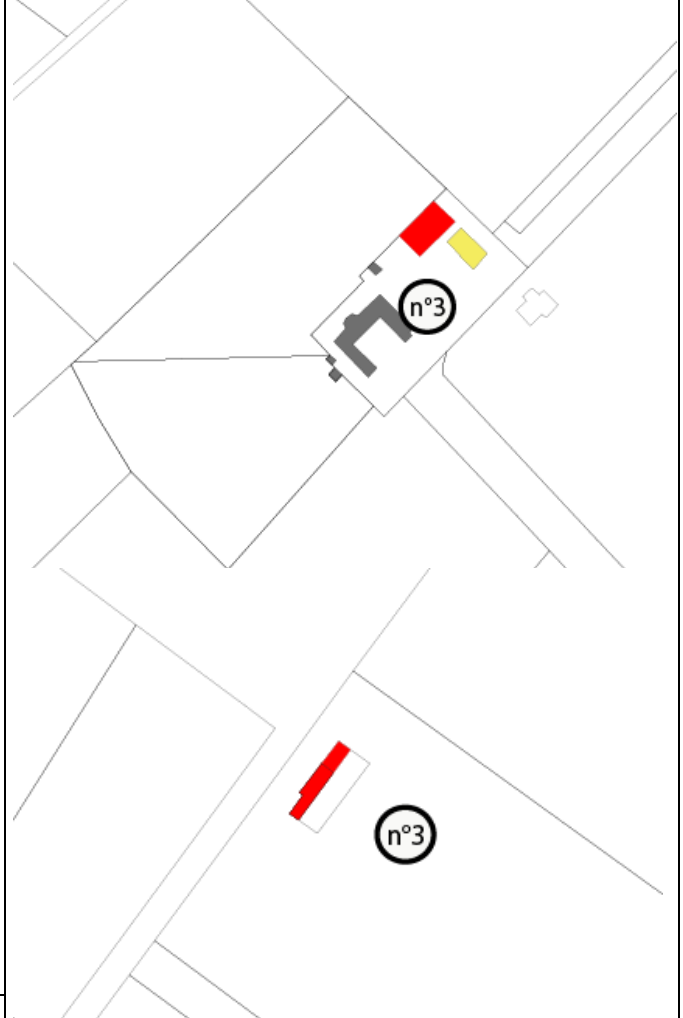
Repérage photo-aérienne



Site du Mouva



Descriptif de l'exploitation



Age de l'exploitant : plus de 60 ans

Nbre de co-exploitants (+âges) : 2 moins de 60 ans

Nbre de salariés :

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans

<p>Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :</p> <p>-Circulation :</p> <p>-Urbanisation :</p> <p>-Risques : PPRI</p> <p>-Autres : NATURA 2000</p>	<ul style="list-style-type: none"> H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants) S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...) E : Bâtiment d'élevage (stabulation...) V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...) C : Bâtiment de vente directe G : Gîtes, Location
<p>Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) : <i>Non renseigné</i></p>	

Exploitation n°4 : VILLES Jean-Philippe

Localisation du siège : Chemin de Larnac

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Chemin de Larnac

Forme juridique : Exploitation individuelle

Raison sociale :

Activité (s) : Viticulture

SAU sur la commune : 11ha

Repérage photo-aérienne



Descriptif de l'exploitation



Age de l'exploitant : 50 ans

Nbre de salariés : 0

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation : Proximité des habitations

-Risques :

-Autres :

■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

■ S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)

■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

■ C : Bâtiment de vente directe

■ G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Non renseigné

Exploitation n°5 : FAUGEROLLE Claudette

Localisation du siège : Route des déportés internés

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : La Hontane

Forme juridique : Exploitation individuelle - retraités

Activité (s) : Viticulture

SAU sur la commune : 17ha (2ha de vigne)

Repérage photo-aérienne



Age de l'exploitant : Plus de 60 ans

Nbre de salariés : 0

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation : Proximité des habitations

-Risques :

-Autres :

Descriptif de l'exploitation



■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

■ S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)

■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

■ C : Bâtiment de vente directe

■ G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Fin d'activité - Pas de projet de reprise

Exploitation n°6 : IZARD Alain

Localisation du siège : Chemin des Hirondelles

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Chemin des Hirondelles

Forme juridique : Exploitation individuelle

Activité (s) : Viticulture

SAU sur la commune : 2ha

Repérage photo-aérienne



Descriptif de l'exploitation



Age de l'exploitant :

Nbre de co-exploitants (+âges) :

Nbre de salariés : 0

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques :

-Autres :

■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

■ S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)

■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

■ C : Bâtiment de vente directe

■ G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Fin d'activité – pas de projet de reprise

Exploitation n°7 : DROUILLARD Philippe

Localisation du siège : Chemin des Pargaux

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Chemin des Pargaux


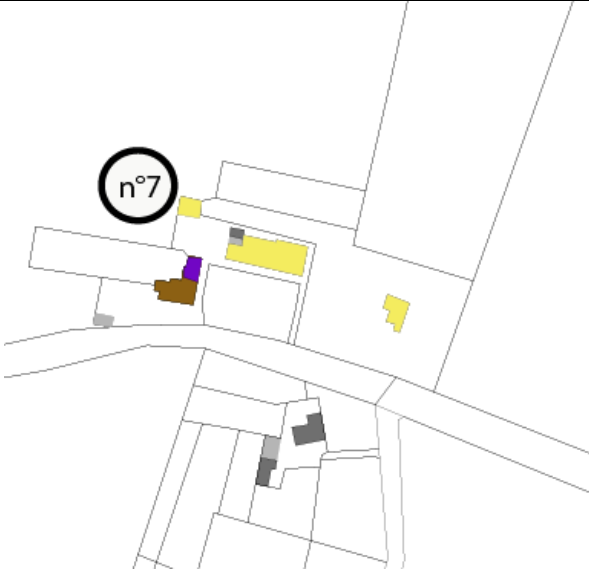
Forme juridique :

Raison sociale :

Activité (s) : Viticulture + Elevage Bovin

SAU sur la commune : 23 ha

Nbre de têtes de bétail : environ 50

Repérage photo-aérienne	Descriptif de l'exploitation
	
<p>Age de l'exploitant : 55 ans</p> <p>Nbre de co-exploitants (+âges):</p> <p>Nbre de salariés : 1 (fils)</p> <p>Pérennité : 5 – 10 – 20 ans</p>	<ul style="list-style-type: none"> H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants) S : Bâtiment de stockage (materiel, foin...) E : Bâtiment d'élevage (stabulation...) V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...) C : Bâtiment de vente directe G : Gîtes, Location
<p>Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :</p> <p>-Circulation :</p> <p>-Urbanisation :</p> <p>-Risques : PPRI (zone rouge)</p> <p>-Autres : NATURA 2000</p>	
<p>Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) : Reprise du fils</p>	

Exploitation n°8 : DESPRES Laurent

Localisation du siège : Le Guadet

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Le Guadet

Forme juridique : Exploitation individuelle

Activité (s) : Elevage Bovin + activité de travaux

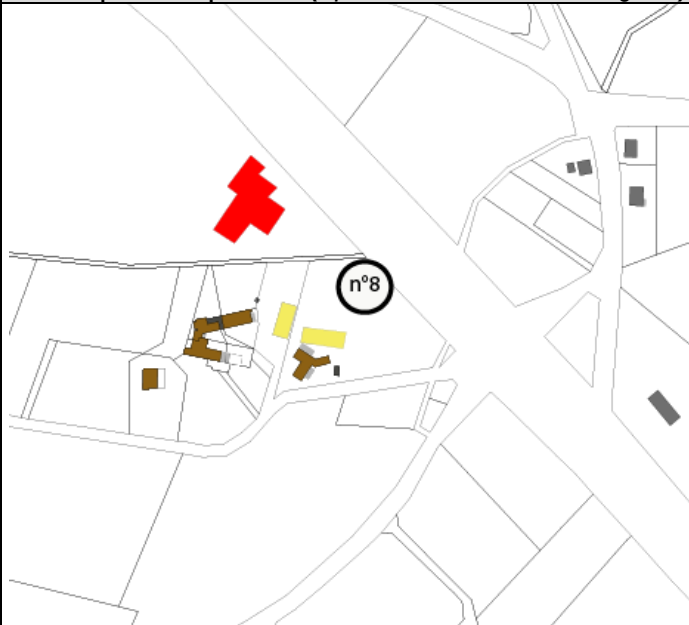
SAU sur la commune : 24ha

Nbre de tête de bétail : environ 50

Repérage photo-aérienne



Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



Age de l'exploitant : moins de 50 ans

Nbre de co-exploitants (+âges) :

Nbre de salariés : 0

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans







Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation : Le long de la 1215

-Risques :

-Autres :

-  H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)
-  S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)
-  E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)
-  V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)
-  C : Bâtiment de vente directe
-  G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Projet d'extension d'un hangar

Exploitation n°9 : REGERE Denis et fils

Localisation du siège : Route de l'Océan / Bourg Rue de la Rivière

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Route de l'Océan / Bourg Rue de la Rivière

Forme juridique : EARL

Raison sociale : EARL REGERE

Activité (s) : Viticulture / vente de foin

SAU sur la commune : 55ha

Repérage photo-aérienne







Site du bourg

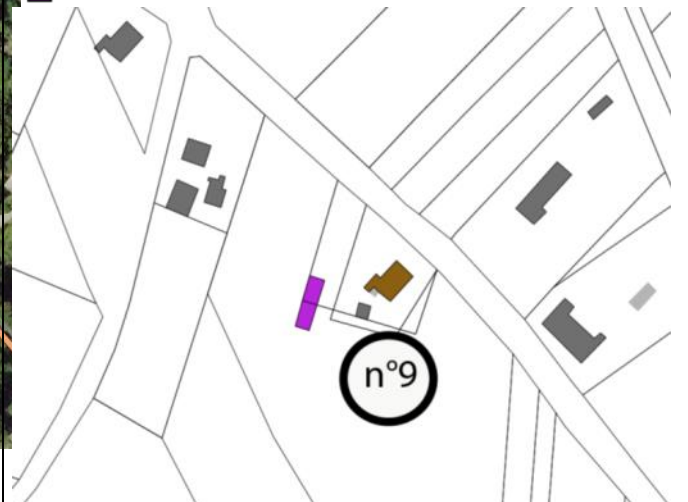


Siège d'exploitation route de l'Océan

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



-  H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)
-  S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)
-  E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)
-  V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)



<p>Age de l'exploitant : plus de 60 ans</p> <p>Nbre de co-exploitants (+âges) : fils d'une trentaine d'années</p> <p>Nbre de salariés : 2</p> <p>Pérennité : 5 – 10 – 20 ans</p>	
<p>Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :</p> <p>-Circulation :</p> <p>-Urbanisation :</p> <p>-Risques :</p> <p>-Autres :</p>	
<p>Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) : Non renseigné</p>	

Exploitation n°10 : MERCADIER Yannick

Localisation du siège : Chemin de Boulilande

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs site) : Chemin de Boulilande / La Palus neuve

Forme juridique : Exploitation individuelle

Activité (s) : Elevage Bovin

SAU sur la commune : 52ha

Nbre de têtes de bétail : environ 80

Repérage photo-aérienne



Age de l'exploitant : Moins de 50 ans

Nbre de co-exploitants (+âges) :

Nbre de salariés :

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques :

-Autres :

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

■ S : Bâtiment de stockage (materiel, foin...)

■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

■ C : Bâtiment de vente directe

■ G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Non renseigné

Exploitation n°11 : MARTIN Laurent

Localisation du siège : Chemin de la Chope

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Bourg et chemin de Picon

Forme juridique : Exploitation individuelle

Activité (s) : Elevage Bovin + Travaux agricoles

SAU sur la commune : 47ha

Nbre de têtes de bétail : plus de 100

Repérage photo-aérienne

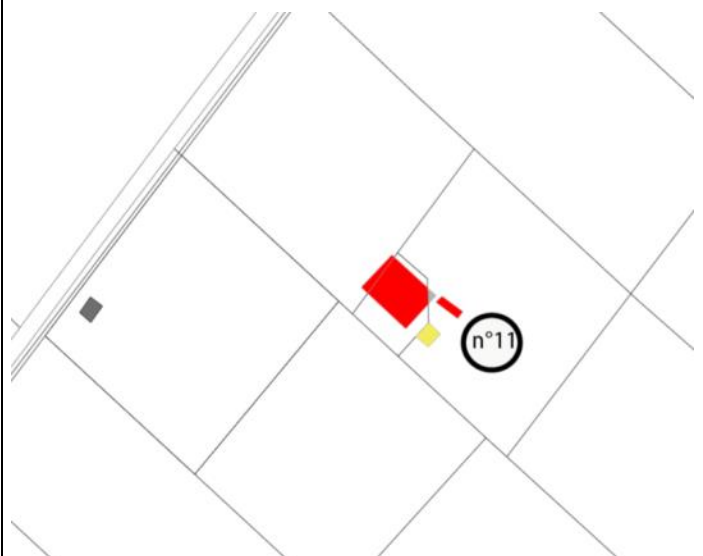
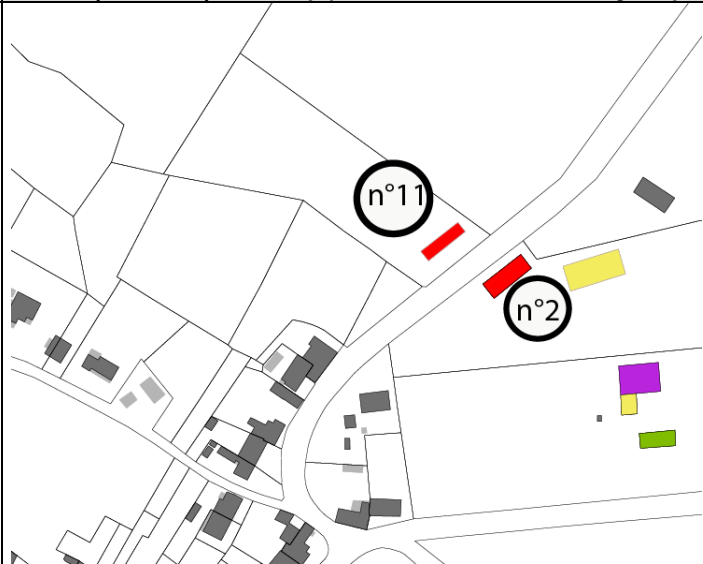


Bourg Nord



Chemin de Picon

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



- E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)
- V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)
- C : Bâtiment de vente directe
- G : Gîtes, Location

<p>Age de l'exploitant : moins de 50 ans</p> <p>Nbre de co-exploitants (+âges):</p> <p>Nbre de salariés :</p> <p>Pérennité : 5 – 10 – 20 ans</p>	
<p>Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :</p> <p>-Circulation :</p> <p>-Urbanisation :</p> <p>-Risques : PPRI</p> <p>-Autres : NATURA 2000</p>	
<p>Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) : <i>Non renseigné</i></p>	

Exploitation n°12 : LAMAISON Monique et fils

Localisation du siège : Chemin de Bouillande

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Chemin de Bouillande / Chemin des Maransins

Forme juridique : Exploitation individuelle

Activité (s) : Culture Céréales/ Aviculture

SAU sur la commune : 16 ha

Repérage photo-aérienne



Siège Chemin de Bouillande



Chemin des Maransins : vieux bâtiments que le fils pourrait réutiliser

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



Bâtiment en ruine/ projet de reprise par le fils

- H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)
- S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)
- E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)
- V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)
- C : Bâtiment de vente directe
- G : Gîtes, Location

Age de l'exploitant : Moins de 40 ans

Nbre de salariés :

Pérennité : 5 – 10 – **20 ans**

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques :

-Autres :

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Projet de réhabilitation de la maison d'habitation + projet de hangar (stockage matériel) sur le site des Maransins

Exploitation n°13 : INDA Emmanuel et Francette

Localisation du siège : Le Plancat / Chemin de Larnac



Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Chemin de Larnac

Forme juridique : 2 Exploitations individuelles

Activité (s) : Viticulture / Elevage bovin

SAU sur la commune : 9ha

Nbre de têtes de bétail : une douzaine

Repérage photo-aérienne	Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)
	
<p>Age de l'exploitant : plus de 60 ans</p> <p>Nbre de co-exploitants (+âges): moins de 30 ans</p> <p>Nbre de salariés : 0</p> <p>Pérennité : 5 – 10 – 20 ans - ?</p>	<p>■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)</p> <p>■ S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)</p> <p>■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)</p> <p>■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)</p> <p>■ C : Bâtiment de vente directe</p> <p>■ G : Gîtes, Location</p>
<p>Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :</p> <p>-Circulation :</p> <p>-Urbanisation :</p> <p>-Risques :</p> <p>-Autres :</p>	<p>Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :</p> <p>Non renseigné</p>

Exploitation n°14 : CRUCHON Frédéric et Monique

Localisation du siège : Chemin des Geais

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Chemin des Oiseaux (Les Ourmes)

Forme juridique : Société civile

Raison sociale : CHATEAU LES TROIS TETONS

Activité (s) : Viticulture / Activité forestière (fabrication de piquets)

SAU sur la commune : 52ha

Repérage photo-aérienne



Age du chef d'exploitation : moins de 40 ans

Nbre de co-exploitants (+âges) : 1 = plus de 60 ans

Nbre de salariés : plus de 5

Pérennité : 5 – 10 – **20 ans**

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation : Zone résidentiel autour des bâtiments aux Ourmes

-Risques :

-Autres :

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)

E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

C : Bâtiment de vente directe

G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Non renseigné

Exploitation n°15 : CHABOT Jean-Dominique

Localisation du siège : Chemin des Déportés Internés

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Chemin des Déportés Internés

Forme juridique : Exploitation individuelle

Raison sociale :

Activité (s) : Vignes

SAU sur la commune : 13ha

Repérage photo-aérienne



Age de l'exploitant : moins de 60 ans

Nbre de co-exploitants (+âges):

Nbre de salariés : 0

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques :

-Autres :

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

■ S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)

■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

■ C : Bâtiment de vente directe

■ G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Non renseigné

Exploitation n°16 : JORAND Charles

Localisation du siège : Chemin de Lescapon

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Chemin de Lescapon

Forme juridique : SCEA

Raison sociale : CHATEAU LAYAUGA - DUBOSC

Activité (s) : Viticulture

SAU sur la commune : 10ha

Repérage photo-aérienne



Age du chef d'exploitation : 65 ans

Nbre de co-exploitants (+âges):

Nbre de salariés : entre 0 et 5

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

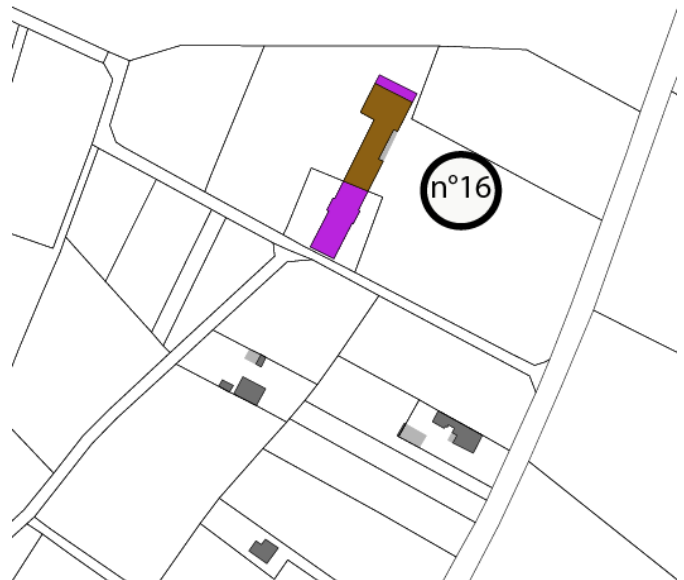
-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques :

-Autres :

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

■ S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)

■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

■ C : Bâtiment de vente directe

■ G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Non renseigné

Exploitation n°17 : VIGNOBLES DE TERROIRS

Localisation du siège : Bordeaux

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Chemin de Lescapon

Forme juridique : Société Civile Fermière

Raison sociale : CHATEAU CARCANIEUX

Activité (s) : Viticulture

SAU sur la commune : 43ha

Repérage photo-aérienne



Age de l'exploitant :

Nbre de co-exploitants (+âges):

Nbre de salariés :

Pérennité : 5 – 10 – **20 ans**

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques :

-Autres :

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)

E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

C : Bâtiment de vente directe

G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Non renseigné

Exploitation n°18 : BAUDOUX Jean Jacques

Localisation du siège : Chemine de la Gare (habitation dans la continuité du bâtiment viticole -stockage)
cok

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Chemine de la Gare

Forme juridique : EARL

Raison sociale : CHATEAU CANGRUEY

Activité (s) : Viticulture

SAU sur la commune : 19ha

Repérage photo-aérienne



Age de l'exploitant : moins de 50 ans

Nbre de co-exploitants(+âges) : fils

Nbre de salariés : 1

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques :

-Autres :

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

■ S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)

■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

■ C : Bâtiment de vente directe

■ G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
En cours d'extension

Exploitation n°19 : BARRAUD Richard et Alain

Localisation du siège : Chemin de Lourtet

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Chemin de Lourtet

Forme juridique :

Raison sociale : CHATEAU CARMENERE

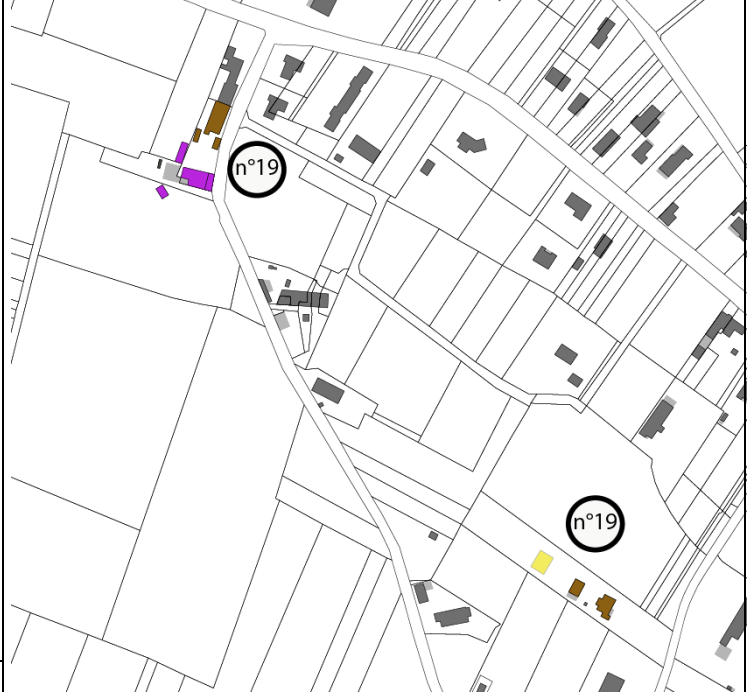
Activité (s) : Viticulture

SAU sur la commune : 17ha

Repérage photo-aérienne



Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



Age du chef d'exploitation : moins de 40 ans

Nbre de co-exploitants (+âges) : 1

Nbre de salariés :

Pérennité : 5 – 10 – **20 ans**

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques :

-Autres :

- H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)
- S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)
- E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)
- V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)
- C : Bâtiment de vente directe
- G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Extension en cours + projet d'extension

Exploitation n°20 : FAUX Jeanine, Francis et Michel

Localisation du siège : Route de Montalivet

Localisation de l'exploitation : Route de Montalivet

Forme juridique : Exploitation individuelle

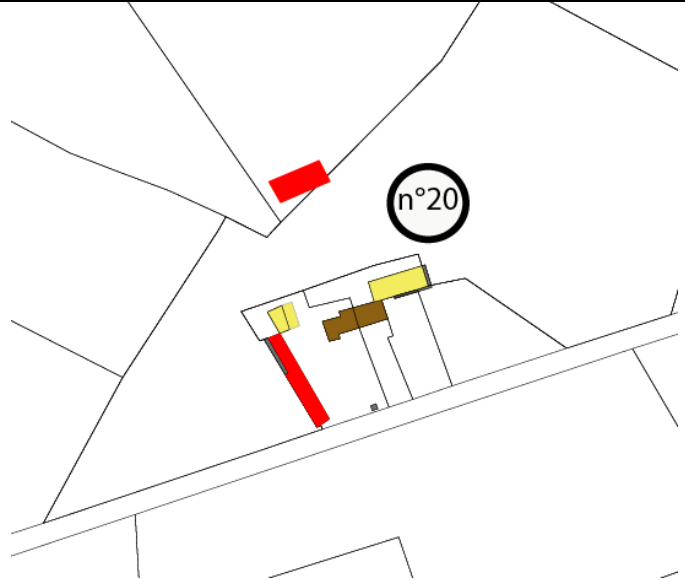
Activité (s) : Aviculture - Cuniculiculture

SAU sur la commune : 3ha

Repérage photo-aérienne



Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



Age du chef d'exploitation : moins de 60 ans

Nbre de co-exploitants (+âges) :

Nbre de salariés : 3 à 5

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans - ?

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques :

-Autres :

■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

■ S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)

■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

■ C : Bâtiment de vente directe

■ G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) : Propriétaire du site de l'exploitation de la gravière qui s'interroge sur la transformation du site en étang (fin de la gravière prévue pour octobre 2015).

Exploitation n°21 : GALOUIN Gilles

Localisation du siège : Route Départementale 1215 / Chemin du Palena

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Route Départementale 1215 / Chemin du Palena / chemin de Boullande

Forme juridique : Exploitation individuelle

Raison sociale :

Activité (s) : Elevage Bovin

SAU sur la commune : 20 ha

Nbre de têtes de bétail : moins de 20

Repérage photo-aérienne



Age de l'exploitant : moins de 60 ans

Nbre de co-exploitants (+âges) :

Nbre de salariés : 0

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans ?

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques :

-Autres :

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

■ S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)

■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

■ C : Bâtiment de vente directe

■ G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Non renseigné

Exploitation n°22 : LIEUTEAU Frédéric

Localisation du siège : Queyrac

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Route de GARTIBILLAN

Forme juridique : Exploitation individuelle

Activité (s) : FERME HELICICOLE

SAU sur la commune : 3170 m²

Repérage photo-aérienne



Age de l'exploitant : moins de 50 ans

Nbre de salariés : 0

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques :

-Autres :

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

■ S : Bâtiment de stockage (materiel, foin...)

■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

■ C : Bâtiment de vente directe

■ G : Gites, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Non renseigné

Exploitation n° 23 : BATTISTI Michelle

Localisation du siège : Le Queyron


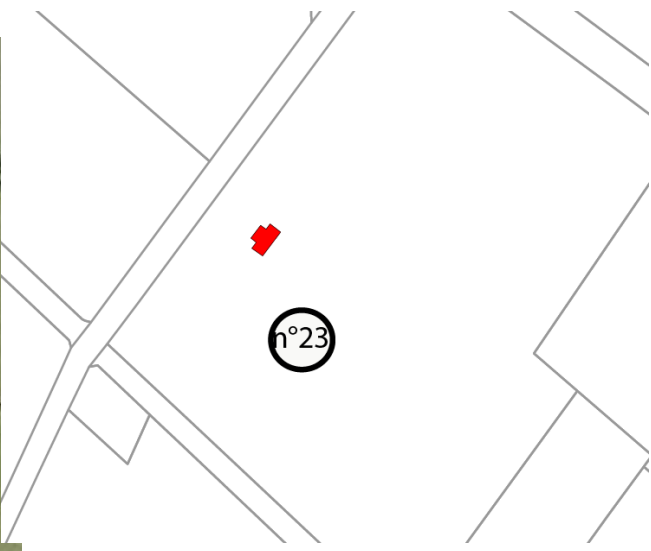
Localisation de l'exploitation : Chemin des déportés internés

Forme juridique :

Raison sociale : Elevage du Queyron

Activité (s) : Elevage de chevaux

SAU sur la commune :

Repérage photo-aérienne	Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)
	 <ul style="list-style-type: none">■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)■ S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)■ C : Bâtiment de vente directe■ G : Gîtes, Location
<p>Age de l'exploitant : moins de 60 ans</p> <p>Nbre de co-exploitants (+âges) :</p> <p>Nbre de salariés :</p> <p>Pérennité : 5 – 10 – 20 ans</p>	
<p>Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :</p> <p>-Circulation :</p> <p>-Urbanisation :</p> <p>-Risques : PPRI</p> <p>-Autres :</p>	
<p>Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) : Non renseigné</p>	

Exploitation n°25 : BROSSARD Christine

Localisation du siège : Chemin de Larnac

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Chemin de Larnac

Forme juridique : Exploitation individuelle

Activité (s) : Viticulture

SAU sur la commune : 16ha

Repérage photo-aérienne



Age du chef d'exploitation : plus de 60 ans

Nbre de co-exploitants (+âges): 2

Nbre de salariés : 0

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

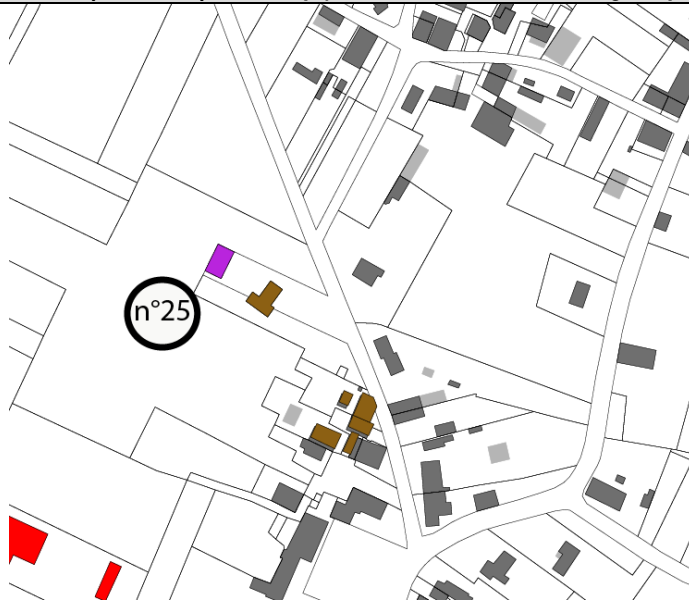
-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques :

-Autres :

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

■ S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)

■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

■ C : Bâtiment de vente directe

■ G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Reprise par les fils

Exploitation n°26 : BAISEZ Nicolas

Localisation du siège : Route des Marquis

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Route des Marquis + Chemin de Picon (hangar à foin)

Forme juridique : EARL

Raison sociale : Baisez et fils

Activité (s) : Elevage Bovin

SAU sur la commune : 102 ha

Nbre de têtes de bétail : plus de 300

Repérage photo-aérienne

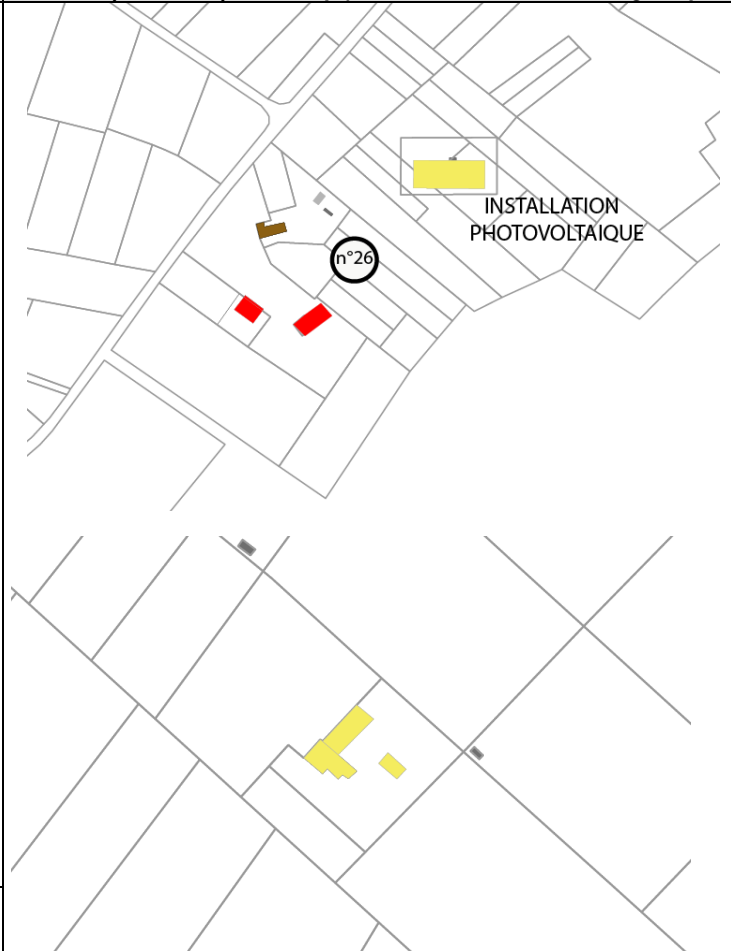


Route des Marquis (siège)



Chemin de Picon (PPRI /NATURA 2000)

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



- H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)
- S : Bâtiment de stockage (materiel, foin...)
- E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)
- V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)
- C : Bâtiment de vente directe
- G : Gîtes, Location

Age de l'exploitant : moins de 40 ans

Nbre de co-exploitants (+âges) : 0

Nbre de salariés :

Pérennité : 5 – 10 – **20 ans**

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques : PPRI (zone rouge) chemin de Picon

-Autres : NATURA 2000

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Projet de délocalisation au chemin de Picon mais PPRI

Exploitation n°27 : DUMAS Damien et Karine

Localisation du siège : Chemin de Picon

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Chemin de Picon

Forme juridique : EARL

Raison sociale :

Activité (s) : Elevage Bovin

SAU sur la commune : 57.62ha

Nbre de tête de bétail : une cinquantaine

Repérage photo-aérienne



Age de l'exploitant : moins de 50 ans

Nbre de co-exploitants(+âges) : moins de 50 ans

Nbre de salariés :

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

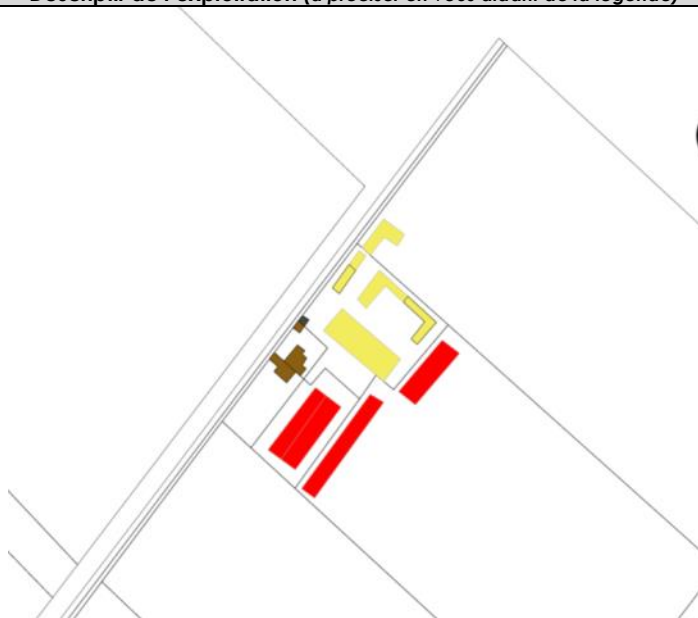
-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques : PPRI

-Autres : NATURA 2000

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

■ S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)

■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

■ C : Bâtiment de vente directe

■ G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Non renseigné

Exploitation n°28 : CAROL Claude

Localisation du siège : Chemin des Eglantines

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : La Hontane

Forme juridique : Exploitation individuelle

Raison sociale :

Activité (s) : Viticulture

SAU sur la commune : 6ha

Repérage photo-aérienne



Age de l'exploitant : plus de 60 ans

Nbre de co-exploitants (+âges):

Nbre de salariés :

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans - ?

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques :

-Autres :

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)

E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

C : Bâtiment de vente directe

G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Non renseigné

Exploitation n°29 : BOULERIS Claude et Louis

Localisation du siège : Chemin des cafés

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Chemin des Cafés / Chemin des Ourmes (habitation)

Forme juridique : EARL

Raison sociale :

Activité (s) : Aviculture - Cuniculiculture

SAU sur la commune : 21ha

Repérage photo-aérienne



Age de l'exploitant : moins de 60 ans

Nbre de co-exploitants (+âges) :

Nbre de salariés :

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans, ?

Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :

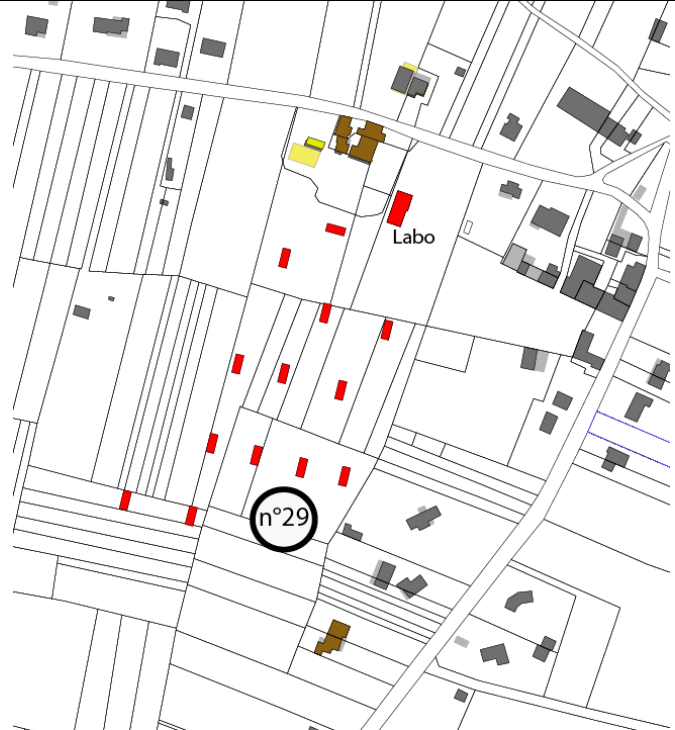
-Circulation :

-Urbanisation :

-Risques :

-Autres :

Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)

■ S : Bâtiment de stockage (matériel, foin...)

■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)

■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)

■ C : Bâtiment de vente directe

■ G : Gîtes, Location

Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :
Non renseigné

Exploitation n°30 : CHAMBAUD Patrick

Localisation du siège : Bourg Chez Berran

Localisation de l'exploitation (préciser si plusieurs sites) : Rue du Docteur Doneche

Forme juridique : Exploitation individuelle

Raison sociale :

Activité (s) : Viticulture

SAU sur la commune : 28ha

Repérage photo-aérienne



Descriptif de l'exploitation (à préciser en vous aidant de la légende)



Age de l'exploitant : Moins de 60 ans

Nbre de co-exploitants (+âges): 1

Nbre de salariés : 0

Pérennité : 5 – 10 – 20 ans

<p>Difficultés rencontrées sur le territoire (préciser) :</p> <p>-Circulation :</p> <p>- Urbanisation : Proximité de la zone résidentielle du bourg</p> <p>-Risques :</p> <p>-Autres :</p>	<p>■ H : Habitation (de l'exploitant et/ou des anciens exploitants)</p> <p>■ S : Bâtiment de stockage (materiel, foin...)</p> <p>■ E : Bâtiment d'élevage (stabulation...)</p> <p>■ V : Bâtiment viticole (chais, distillerie, cuvier...)</p> <p>■ C : Bâtiment de vente directe</p> <p>■ G : Gîtes, Location</p>
<p>Projet ou perspective d'avenir (extension, nouvelle stabulation, création d'un gîte, changer un bâtiment agricole en habitation...) :</p> <p>Projet d'agrandissement du hangar face au tennis</p>	

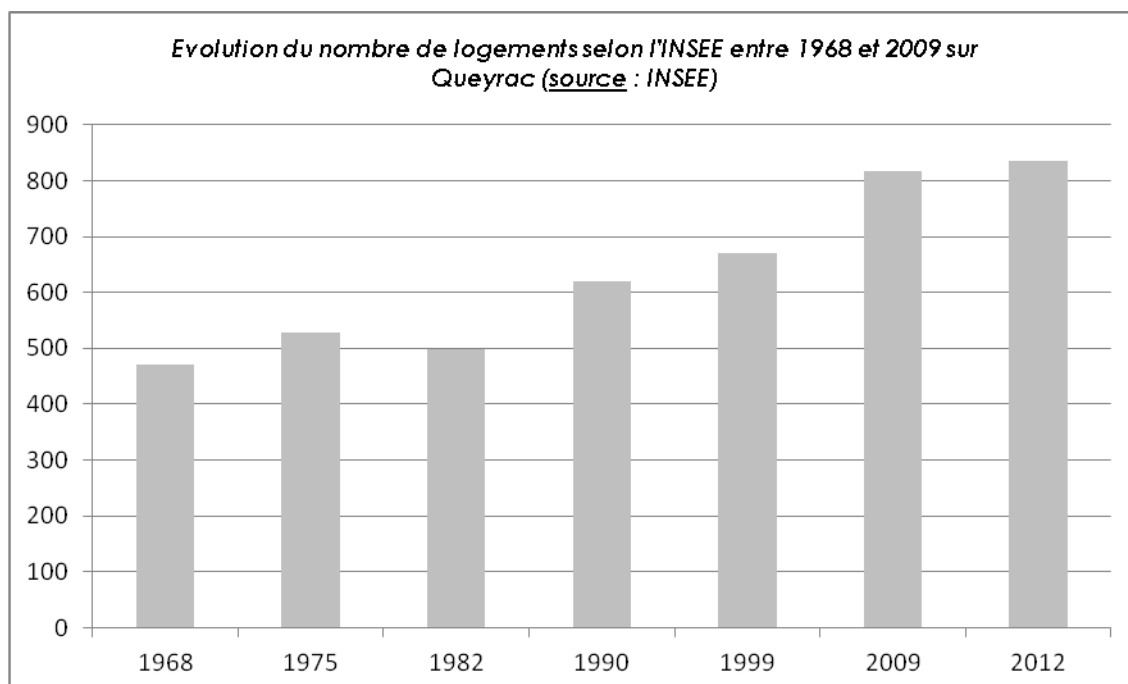
3.3 LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

3.3.1 L'évolution du nombre de logements sur le territoire

En 2009, l'INSEE recense **835 logements** sur la commune de Queyrac. Le nombre de logements n'a cessé de progresser depuis 1982 alors que 499 logements étaient édifiés sur la commune, soit une multiplication du nombre de logements par près de 2. La progression du parc de logements a été très forte entre 1999 et 2012, à titre de comparaison avec la décennie précédente. Cette forte croissance est liée à une démographie très dynamique jusqu'en 2007, grâce à un solde migratoire important (+2.5%). Elle s'explique notamment par de bonnes disponibilités foncières, corrélées aux orientations réglementaires posées par l'ancien Plan d'Occupation des Sols. Le ralentissement rencontré depuis 2007 est en partie dû à la crise financière et immobilière, et également à une forte réduction du solde migratoire (+0.6%)

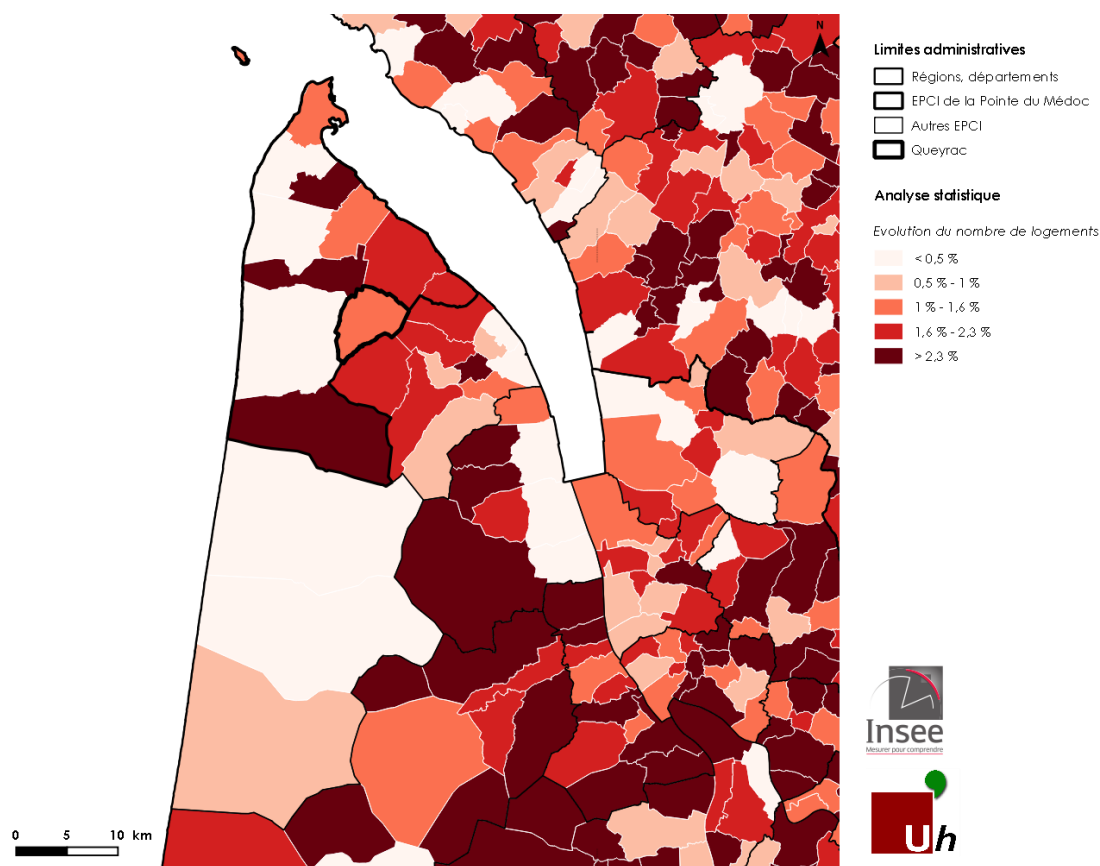
De manière générale, le parc de logements de la commune est assez ancien, même si une part notable de constructions est récente. Ainsi, en 2012, 30.2 % des résidences principales avaient été construits après 1991 (soit 187 logements), 26.3 % avaient été construits entre 1946 et 1990, tandis que 43.5% avaient été construits avant 1946 (soit 270 logements).

A l'échelle de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, on observe un parc de logement moins ancien (23.7% des résidences construites avant 1946), avec une part de résidences principales récentes plus importante (33.7%) à titre de comparaison. Ce bâti ancien constitue un patrimoine à préserver et valoriser. Sur la commune, les années 1982-2009 ont été une période de fort développement de l'habitat pavillonnaire. Ainsi, 178 maisons (en tant que résidences principales) ont été construites entre 1991 et 2009, chiffre nettement supérieur aux quarante années précédentes (163 constructions)



A l'échelle de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, le parc de logements est estimé à 18 022 unités en 2012. Ce chiffre a fortement progressé depuis 1968, à la mesure de l'urbanisation du territoire. Ainsi, entre

1999 et 2009 le nombre de logement sur l'intercommunalité a en moyenne augmenté de 1,9 % par an. La majeure partie du parc de logements est cependant concentré sur les communes océanes, les communes de Soulac-sur-Mer et de Vendays-Montalivet regroupent à elles seules 50,9 % des logements de la Communauté de Communes.



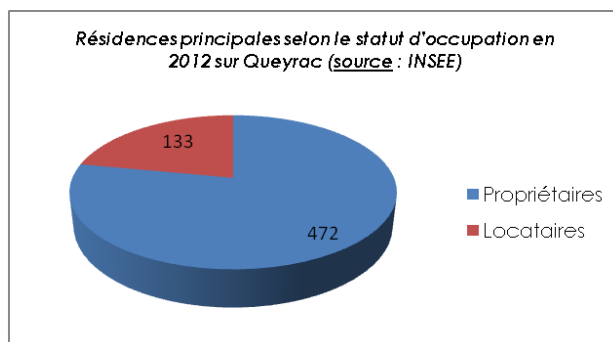
3.3.2 Le statut du parc de logements

3.3.2.1 La part et le statut d'occupation des résidences principales

Le statut des logements se répartit entre les trois catégories suivantes : résidence principale, résidence secondaire, logement vacant. Sur la commune, la majorité des logements ont un statut de résidence principale, soit 74,5 % du parc (INSEE 2012).

Les résidences principales sont en légère augmentation entre 2007 et 2012 (45 résidences supplémentaires). Les résidences secondaires occupent tout de même une part importante tendant à augmenter, puisqu'elles représentent 18,4 % du parc de logement en 2012 (contre 16,3% en 2007). En outre, **le nombre de logements vacants n'évolue que très peu**, il occupe une part de 7% en 2012 (soit -0,4pt par rapport à 2007).

Par ailleurs, il convient de **distinguer l'offre locative de l'accession à la propriété** parmi les résidences principales. En 2012, sur les 618 ménages recensés sur le territoire, 75,8 % sont propriétaires, tandis que 21,3 % sont locataires. La part des propriétaires est en baisse depuis 1999, leur nombre a diminué de 1,3 en dix ans.



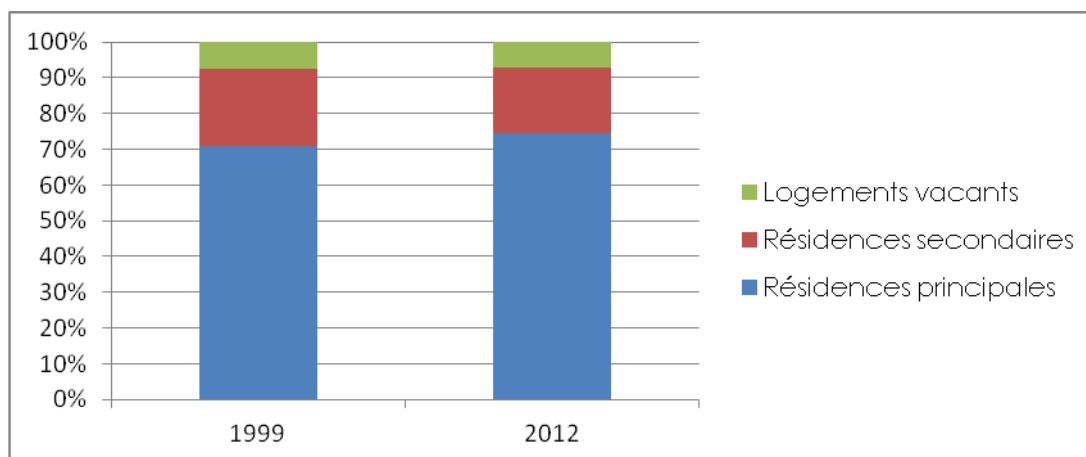
Soulignons que le maintien d'une offre locative est important pour le développement du territoire, car **ce produit de logement spécifique permet de satisfaire les besoins de certains ménages et en particulier les plus jeunes d'entre eux. Le nombre de ménages locataires a plus que doublé sur la commune en passant de 61 en 1999 à 133 en 2012.**

A l'échelle de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, 71,5 % des résidences principales sont détenues par des propriétaires. Ce taux s'explique notamment par la présence de nombreuses résidences secondaires liées au tourisme littoral.

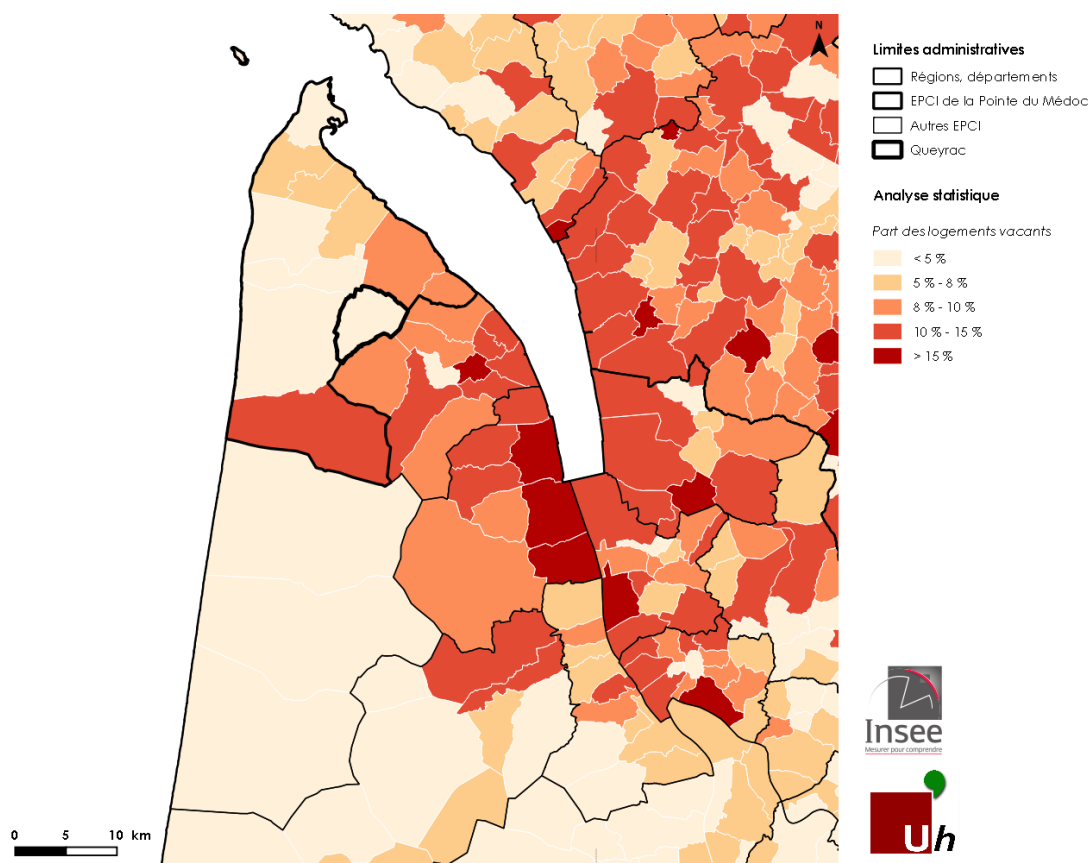
3.3.2.2 La part du logement vacant et des résidences secondaires

La part des logements vacants est en légère diminution depuis 1999, même si le nombre absolu de logements vacants a augmenté depuis 1999. L'INSEE comptabilisait ainsi **59 logements vacants en 2012**, soit 7 % du parc total. Cette part est supérieure à celle de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc (5.2%) pouvant témoigner d'un parc vieillissant et d'une moindre pression comparé aux communes littorales.

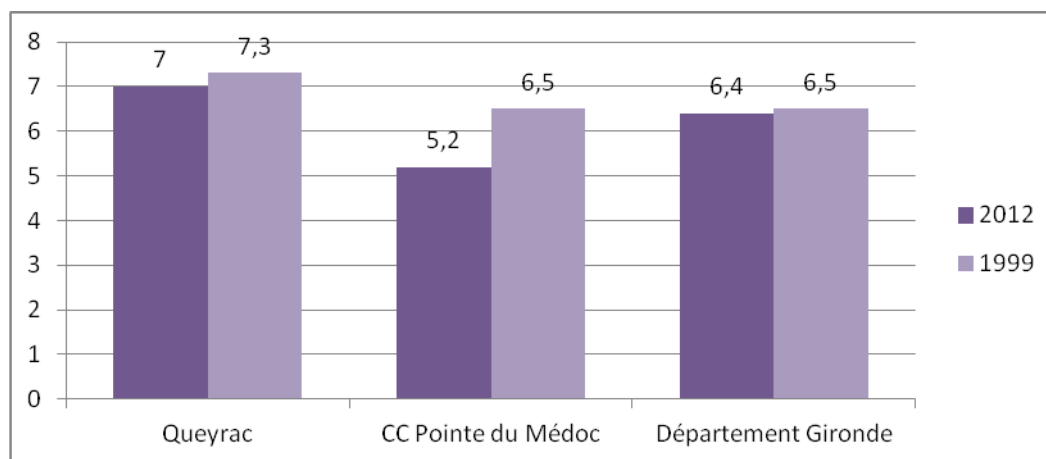
Les statuts d'occupation des logements sur Queyrac (source : INSEE)



On constate ainsi une nette domination de la part de résidences principales, dont le nombre a augmenté de 165 entre les deux périodes censitaires. Toutefois, cette croissance a été compensée par un phénomène similaire au niveau des résidences secondaires, laissant apparaître une répartition entre les statuts d'occupation des logements similaires entre 1999 et 2012.



La proportion des logements vacants à différentes échelles (source : INSEE)



Pour préciser les chiffres de la vacance, la collectivité a eu recours à la base de données FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) constitué par la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques). Ces données ont confirmé que le nombre de logements vacants avait récemment diminué passant de 92 en 2007 à 79 en 2011 alors qu'il est en hausse selon les données de l'INSEE.

Par ailleurs, en 2011 selon ces données FILOCOM, **17 logements étaient vacants depuis moins de 1 an** et 12 depuis moins de 2 ans. En outre, seulement **22 logements vacants appartenaient à la catégorie « tout confort »** et 55 logements vacants dataient d'avant 1915. Les logements présentant le moins de confort étant les plus onéreux ou délicat à rénover, il s'agirait du socle solide de la vacance à l'échelle du territoire de Queyrac. Enfin ces logements se situent sur l'ensemble du territoire ainsi que dans le bourg ancien.

Après vérification, la commune a donc pu évaluer qu'au regard de l'état de confort, de l'ancienneté ainsi que des ventes en cours, environ 20% des logements vacants **soit une quinzaine** pourraient être réhabilités d'ici les 10 prochaines années.

Concernant les résidences secondaires ou occasionnelles, leur nombre a cru entre 2007 et 2012, mais cette hausse n'a entraîné qu'une faible différence avec les chiffres relevés en 1999. Ainsi, en 2007, on dénombrait 124 résidences secondaires ou logements occasionnels sur le territoire de la commune, soit moins qu'en 1999 (144) et qu'en 2012 (154). A l'échelle de la Communauté de Communes, on dénombre 55.8 % de résidences secondaires au sein du parc de logements, ce qui dénote la forte dynamique saisonnière et touristique du territoire.

3.3.2.3 Le logement social et l'accueil des gens du voyage

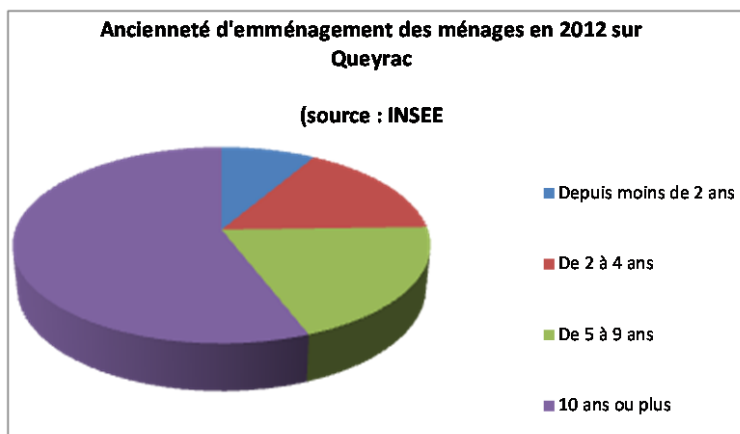
La commune de Queyrac de par son nombre d'habitants, n'est pas soumise à l'obligation de 25 % de logements sociaux conformément aux dispositions issues de la loi SRU (article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation). En outre, la commune ne compte pas d'offre de logement locatif public et il s'avère compliqué de trouver des bailleurs sociaux pour mener des opérations sur le territoire.

Concernant l'accueil des gens du voyage, ce thème est traité par un document-cadre au niveau départemental, dénommé « Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ». Ce dernier est en cours de révision à l'échelle du département de la Gironde ([source : DREAL Aquitaine](#)) et devrait être achevé en 2017. Actuellement aucune prescription particulière ne porterait sur le territoire de Queyrac.

3.3.2.4 L'ancienneté d'occupation des logements

L'étude de l'ancienneté d'occupation des logements permet d'estimer, dans une certaine mesure, le phénomène de rotation au sein du parc de logement sur la commune. Ainsi, sur les 618 ménages dénombrés par l'INSEE en 2012, 55,9 % d'entre eux occupaient leur logement depuis 10 ans ou plus. En outre, 8,5 % des ménages occupaient leur logement depuis moins de deux ans. Ces chiffres coïncident avec ceux concernant le statut de l'occupation (propriétaires/locataires).

Ainsi, la forte proportion de logement locatif (21,3 %) explique le fait que 24,5 % des ménages vivent depuis moins de 4 ans sur le territoire communal de Queyrac. A titre de comparaison, on observe une plus forte rotation au sein du parc de logements de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, s'expliquant par la présence d'un parc locatif plus développé.



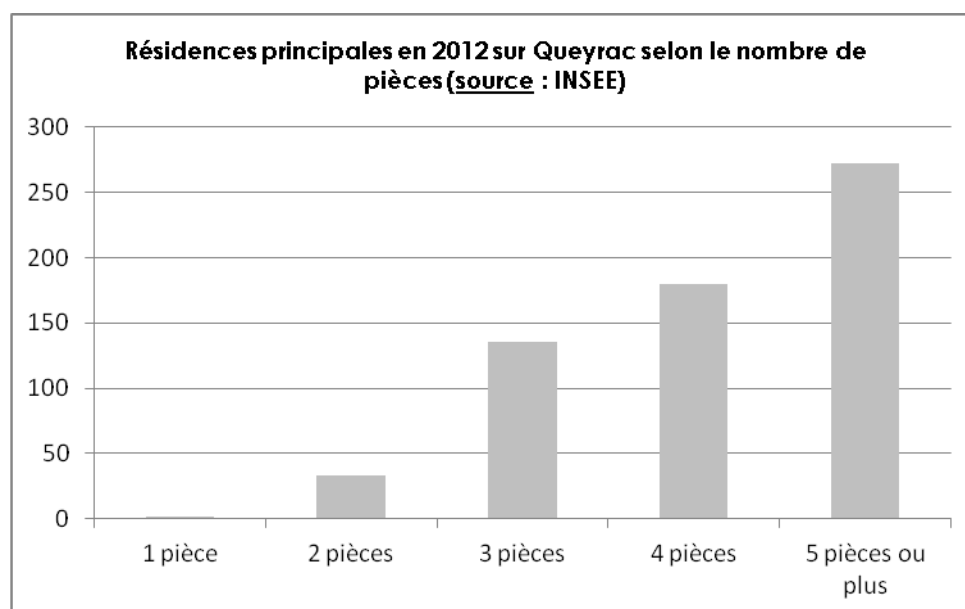
En outre, l'étude du rapport entre statut d'occupation et âge de la population, montre que **le vieillissement s'accompagne d'une part croissante de propriétaires**. Inversement, les populations plus jeunes occupent préférentiellement des logements locatifs du parc privé. **En découle la nécessité de conforter l'offre locative sur la commune, afin de permettre aux jeunes individus de satisfaire leurs besoins spécifiques en matière de logement**, mais aussi de créer une offre en matière d'accès à la propriété, spécifique pour cette catégorie.

3.3.3 Les caractéristiques typologiques du parc de logements

3.3.3.1 Le nombre de pièces par logement

Le nombre de pièces par logement permet d'identifier plus précisément la typologie de logement dominante sur la commune, et à quels types de ménages celle-ci correspond. En l'occurrence, le parc des 622 résidences principales recensées sur la commune par l'INSEE en 2012 est composé à 72,8 % de logements dotés de 4 pièces ou plus. Cette offre de logements s'adresse majoritairement aux familles avec enfant recherchant l'accession à la propriété, alors que 75,8 % des ménages comptabilisés par l'INSEE sont propriétaires.

Il convient de préciser que la majorité des logements caractérisant le parc sont des maisons individuelles, dont la part est estimée à 96,5 % par l'INSEE en 2012. Cependant, il convient de noter que le nombre d'appartement à beaucoup progressé entre 1999 et 2012, il est passé de 1 à 25. Le nombre moyen de pièces par logement est de 4,5 en moyenne sur la commune en 2012, bien qu'il y ait une différence entre maison (4.5 pièces) et appartement (3 pièces).



Concernant les logements de plus petite taille, on compte 27,2 % de logements disposant de trois pièces ou moins sur la commune, tandis que seulement 5,6 % disposent de deux pièces ou moins (soit 35 logements). Le maintien et l'extension d'une offre de logement de petite taille est important afin de garantir un parc de logement équilibré sur le territoire communal, car **ce type d'offre est susceptible de satisfaire certains ménages tels que les jeunes couples sans enfants ainsi que les personnes seules (seniors, divorcés...)**. Ces ménages ont des besoins spécifiques en matière de logement et recherchent notamment des faibles surfaces, de statut locatif. **Cette offre de logement permet ainsi d'accueillir des jeunes, facteur de dynamisme sur le territoire, et permet également d'assurer une rotation de**

l'occupation au sein du parc de logements, et donc, de la population communale au bénéfice de certains services publics (écoles...)

3.3.3.2 Le confort des résidences principales

Sur la commune de Queyrac, 97,1 % des logements recensés par l'INSEE en 2012 disposaient d'une salle de bain avec baignoire ou douche. Au regard de ces chiffres, 18 logements ne sont pas équipés de salle de bain et ne répondent ainsi pas aux critères du logement décent. Ce pendant cette part est en baisse ces dernières années.

En outre, les logements étaient essentiellement équipés d'un chauffage central individuel (32,5 %) ou d'un chauffage individuel « tout électrique » (31,1 %). Le chauffage central collectif est marginal (0,2 %). Par ailleurs, selon les données FILOCOM de 2011, 78 résidences principales (soit 12% des résidences principales et 9% du parc) appartenaient à la catégorie « sans confort ».

3.3.4 Les enjeux relatifs à l'évolution du parc de logements

3.3.4.1 Constats et enjeux à l'échelle communale

La commune de Queyrac se caractérise essentiellement par un parc mixte, qui voit un fort développement du logement contemporain, cohabitant avec un parc plus ancien antérieur à 1946. Le parc de logement est en très forte progression ces deux dernières décennies, corrélativement à une croissance démographique forte. Le parc de logements se compose majoritairement de maisons individuelles. Ces logements sont en majorité de grande taille et répondent essentiellement aux besoins des familles avec enfants et beaucoup moins aux personnes âgées seules.

Alors que se pose vigoureusement l'objectif d'économie des sols par le législateur, le développement de formes alternatives à l'habitat pavillonnaire devient véritablement nécessaire. En outre, dans le futur, l'habitat devra répondre aux enjeux croisés d'un soutien à la dynamique démographique et d'une plus forte mixité sociale et générationnelle. Par ailleurs, la part de jeunes individus tend à se réduire et la population connaît un vieillissement de plus en plus marqué sur les dix dernières années.

Il convient donc de poursuivre la diversification d'une offre de logements orientée et sélective afin de répondre aux besoins des jeunes ménages avec ou sans enfant(s), et de prendre en compte le phénomène de « desserrement » des ménages, sous-tendu par le vieillissement de la population et l'évolution de la cellule familiale avec davantage de ménages monoparentaux. **A cet effet, plusieurs orientations peuvent être déclinées :**

- Il convient de soutenir **une offre locative orientée vers des logements de taille intermédiaire, susceptible d'encourager la venue de jeunes ménages** ou de répondre aux besoins des plus âgées
- L'accroissement de l'offre locative est également **susceptible d'encourager la rotation des ménages, permettant ainsi de renouveler les populations vivant sur le territoire et au-delà de les conserver (logique du parcours résidentiel) en passant du statut de locataire à celui de propriétaire sur la commune.**

3.4 L'ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION

3.4.1 Les chiffres de la construction

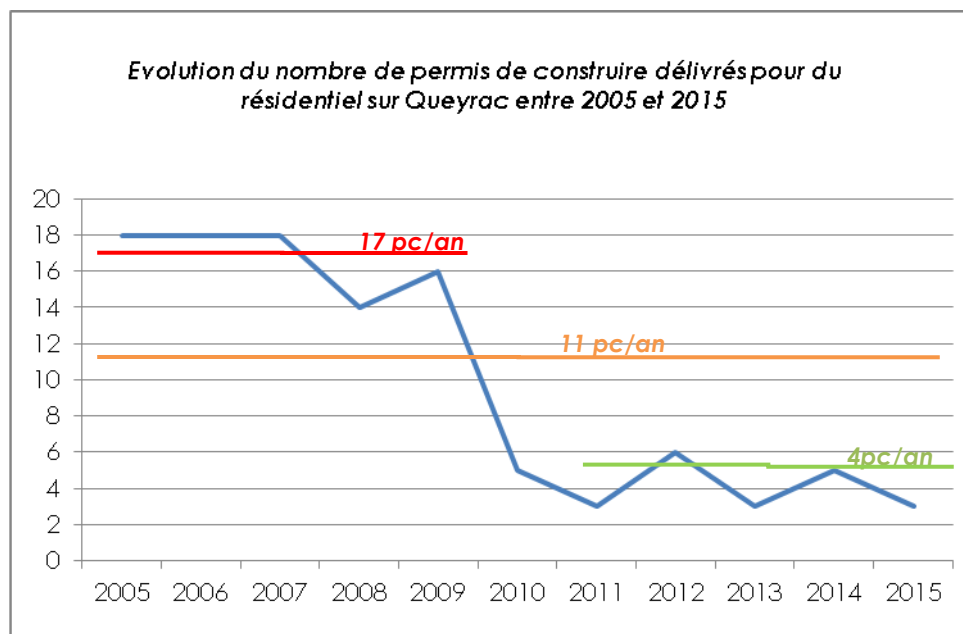
Queyrac qui s'inscrit dans un contexte dynamique vis-à-vis de la construction a subi une forte expansion urbaine. Le rythme de la construction a même enregistré un pic dans les années 2000 dépassant les 30 permis délivrés en 2004 pour du résidentiel. Une telle dynamique s'est accompagnée d'une forte consommation d'espace...

Selon les données SIT@DEL complétées par les données de la commune (registre des permis de construire), entre 2005 et 2015, ont été comptabilisés 109 autorisations de construire sur la commune. Le rythme moyen de la construction de cette dernière décennie est donc de près de 11 permis accordés chaque année. Il ne s'agit que d'habitat individuel. Les demandes de changement de destination quant à elles demeurent marginales (moins de 1 par an).

Toutefois, il convient de souligner qu'au cours de cette dernière décennie, le rythme de la construction a connu de très fortes variations. Jusqu'en 2009, on enregistrait en moyenne plus de 16 permis délivrés chaque année alors que depuis 2010, la moyenne a chuté à moins de 5 par an. Depuis 2010 et la crise économique, les chiffres ont baissé remarquablement.

⇒ **Un rythme de la construction très variable : Une commune qui a « subi » son urbanisation très dépendante de la conjoncture économique des particuliers (pas d'opération communale)**

⇒ **Une évolution qui interpelle sur la nécessité d'une plus grande maîtrise du développement résidentiel et les enjeux de la programmation pour l'avenir**



(source : Sit@del, DREAL Aquitaine et commune)

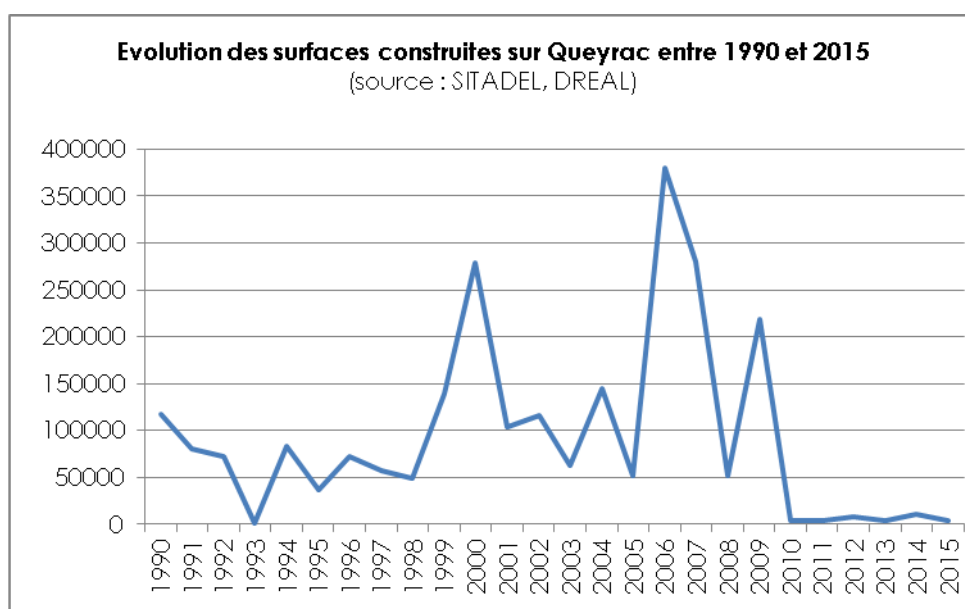
En termes de surface et de consommation d'espace, **entre 2005 et 2010, pour un total de plus de 110 constructions, ont été consommés 13.4ha. Cela représente une surface moyenne de 1185m² par nouvelle construction.**

Détail des surfaces consommées au regard du nombre de logements autorisés entre 1990 et 2015

(Source : SITADEL, DREAL ALPC, commune de Queyrac)

	2005-2009	2010-2015	TOTAL 2005-2010
Nombre de logements construits	88	25	113
Surface totale construite à destination du logement (mètres ²)	9,8	3.6	13.4
Surface moyenne des unités foncières bâties à destination du logement (mètres ²)	1111.4	1287	1185

Il convient de souligner que le POS imposait dans son règlement une surface minimum de parcelle, ce facteur ainsi que l'assainissement autonome étaient des obstacles pour la densité. En outre, le POS a bloqué certains projets récents.



⇒ **Une réglementation inadaptée générant de fortes disparités en termes de consommation d'espace entre les zones urbanisées du bourg et de sa périphérie et les villages**

Précaution de lecture : une marge d'erreur est à prendre en compte, car les données SITADEL se réfèrent à la totalité de la surface des unités foncières faisant l'objet de permis de construire. Les données issues de la base SITADEL s'avèrent donc souvent majorées compte-tenu de certaines distorsions constatées sur le terrain.

3.4.2 Localisation des constructions

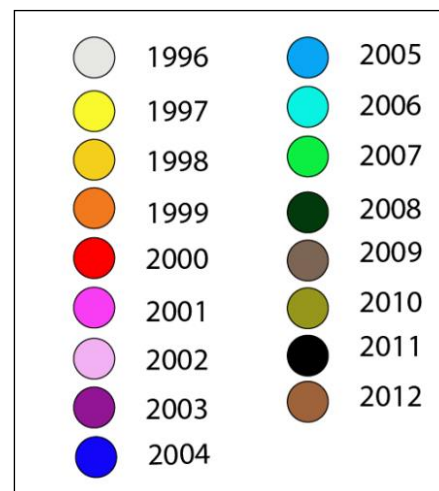
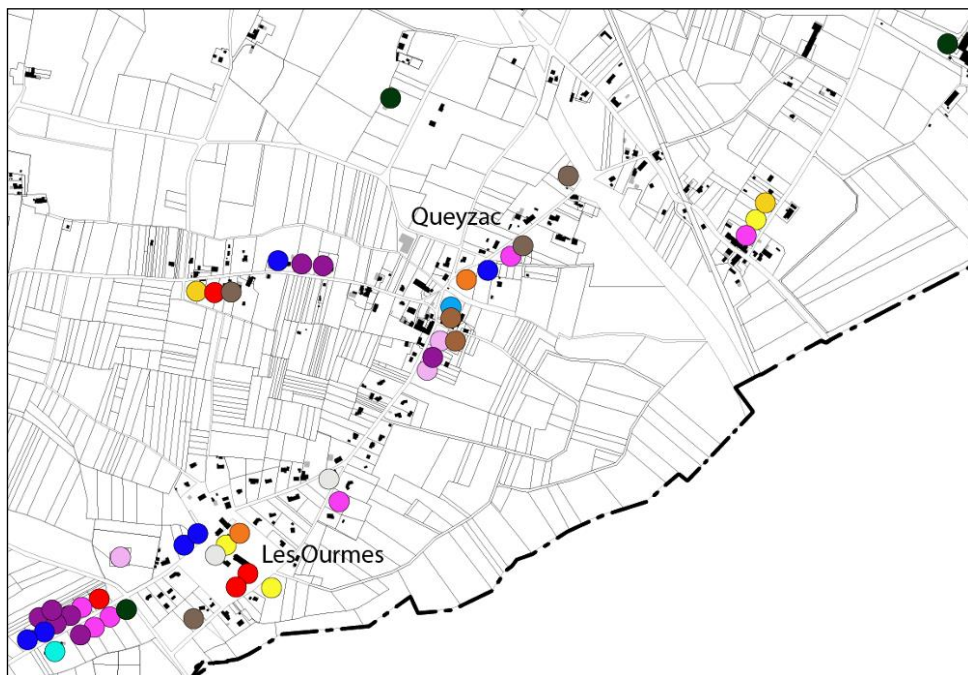
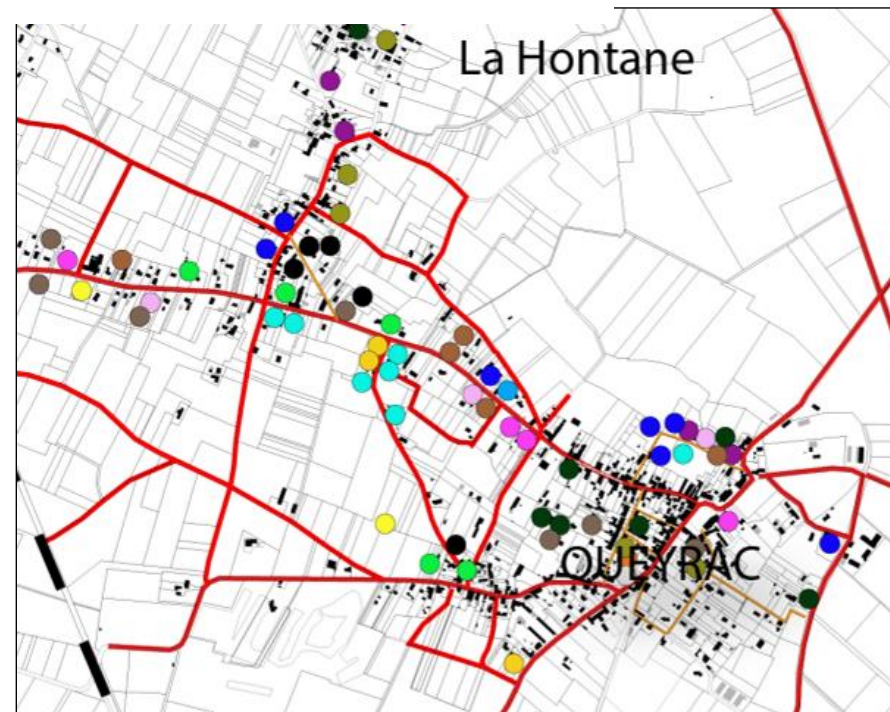
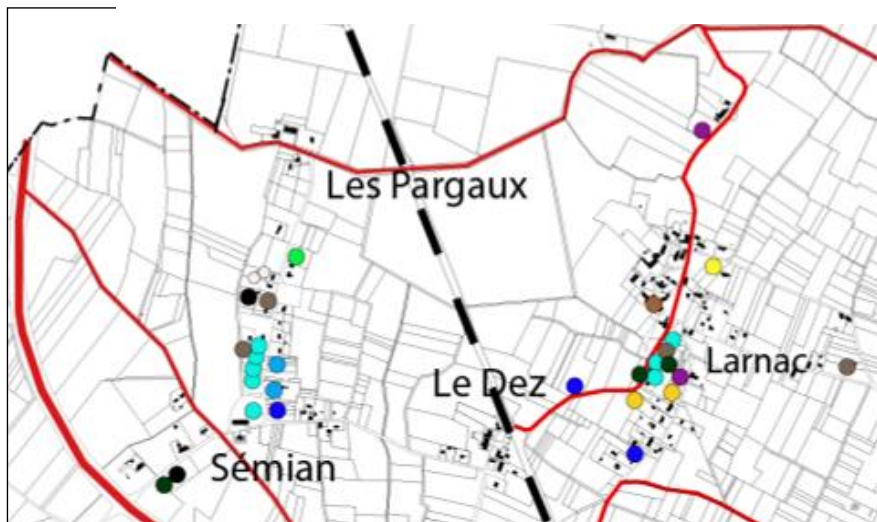
Au regard de la localisation des autorisations délivrées entre 1996 et 2012 (Permis de Construire, permis d'Aménager) force est de constater qu'il n'existait pas de hiérarchisation en termes de développement urbain sur le territoire communal. En effet, tous les villages de la commune ainsi que les entrées de bourg ont fait l'objet de constructions nouvelles entraînant une véritable **dilution urbaine**.

« La Hontane », « Larnac » mais au-delà « Semian » et « les Ourmes » plus retirés du bourg se sont étendus. En outre, il s'agit en très grande majorité d'opérations individuelles qui se sont implantées dans une logique opportuniste le long des voies de circulation générant un étalement linéaire de l'urbanisation. De même, se constate souvent une urbanisation en double rideau (fond de parcelle).

Cette logique génère un fort étalement de l'urbanisation, des distances plus longues à parcourir, du grignotage des espaces agricoles et forestiers, des coûts en termes de réseaux et de l'insécurité avec une démultiplication des accès individuels sur les chemins et les routes départementales... Le bourg de son côté n'a pas fait l'objet d'aménagement d'ensemble significatif.

⇒ ***Un territoire profondément touché par un phénomène de dilution urbaine et d'étalement linéaire de l'urbanisation***

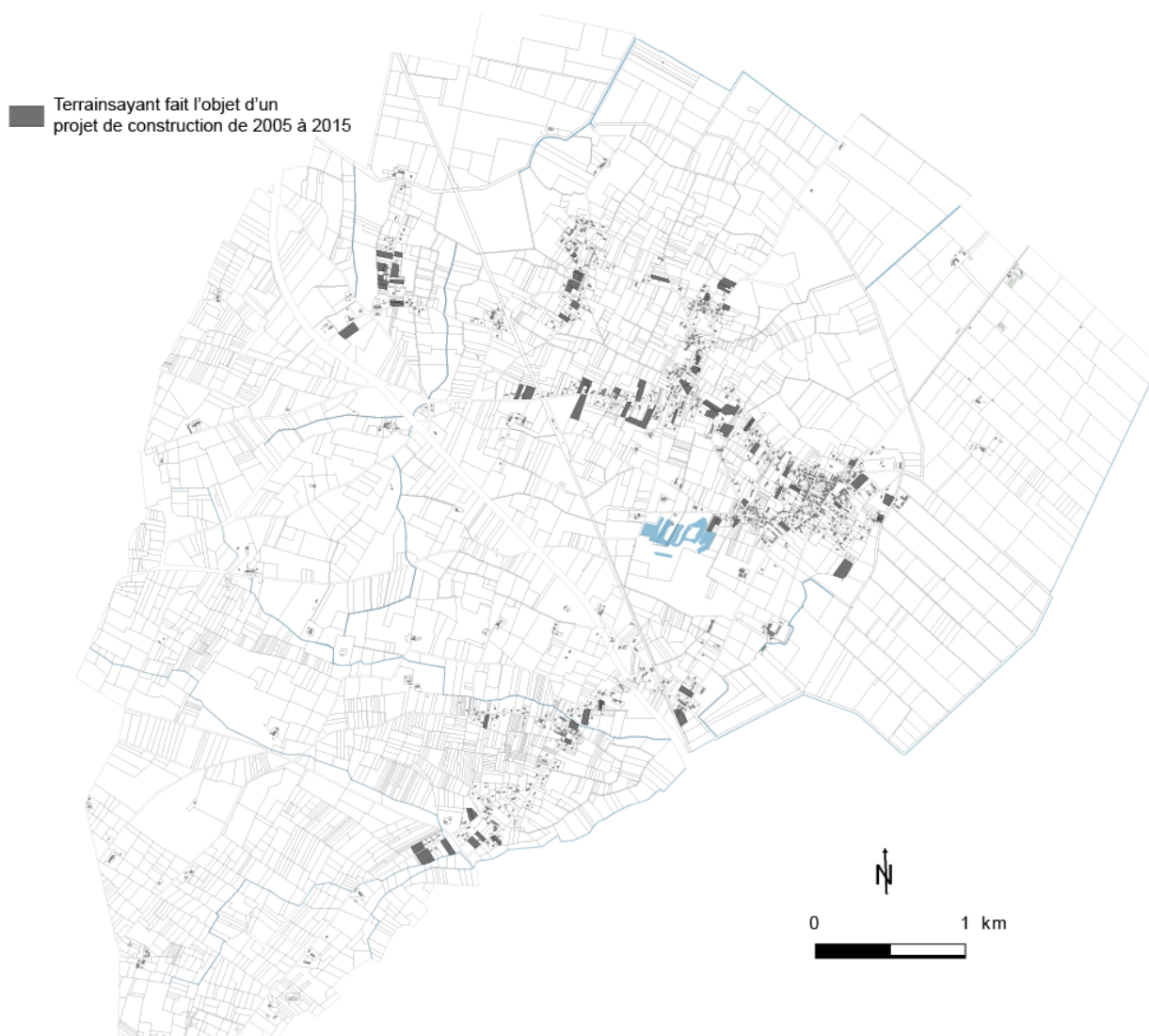
Localisation des permis de construire sur la commune de Queyrac, entre 1996 et 2012 (source : données communales)



3.4.3 Analyse rétrospective de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier depuis 10 ans (de 2005 à 2015)

Depuis 2005, **environ 13,5 ha de terrains ont été urbanisés**. Force est de constater que les constructions se sont encore implantées prioritairement le long des voies dans les enclaves (« dents creuses ») mais aussi au-delà des limites de l'emprise urbaine. A cela s'ajoutent des projets en cours, notamment des déclarations de projet dont une dans le bourg réalisée pour la construction de 4 maisons d'habitation sur un terrain de 7000m².

Carte des parcelles bâties depuis 2005 ou faisant l'objet d'un permis de construire de moins de 2 ans ou d'une DP en cours de validité (source : municipalité de Queyrac)

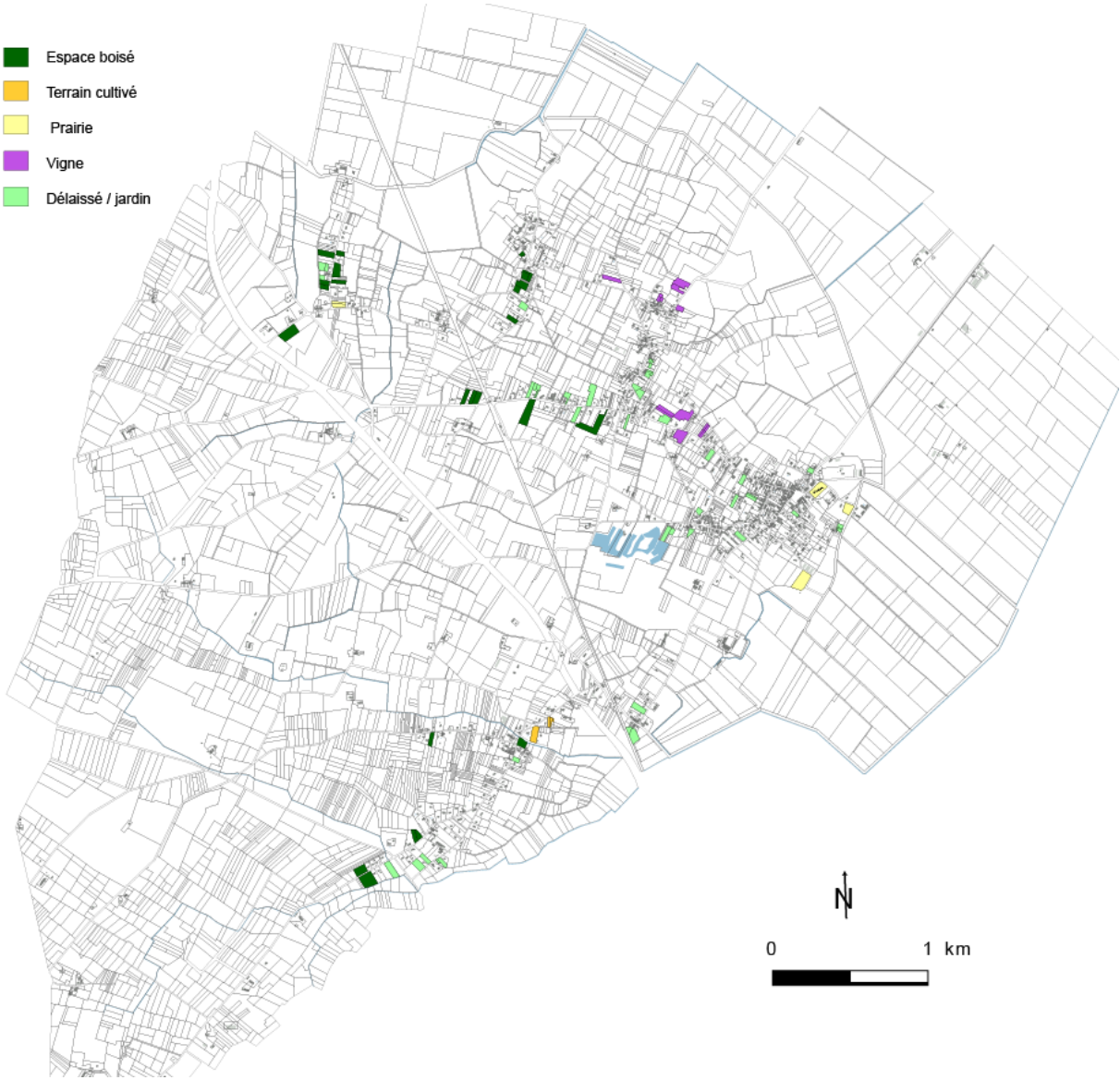


En outre, bon nombre de terrains bâtis (près de 50%) correspondent à d'anciens délaissés, des terrains qui n'avaient plus de destination particulière laissés en friche ou des fonds de jardins. Mais il convient de souligner que l'urbanisation a encore consommé des espaces boisés (environ 33% soit 4.4ha) et des terrains agricoles (environ 20% de l'ensemble des terrains bâtis soit 3ha).

Compte tenu des enjeux de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ou encore de la taille des parcelles, l'enjeu du présent PLU consistera surtout à contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles en y privilégiant la

densification ! Cette étude a été réalisée sur la base d'une télé-détection en utilisant les images satellitaires avec une vérification des membres de la commission urbanisme.

Carte des parcelles bâties depuis 2005 et faisant l'objet d'un permis de construire de moins de 2 ans ou d'une Déclaration de projet en cours de validité (source : municipalité de Queyrac)



3.4.4 LE BILAN DU POS

Cette consommation d'espace découle en grande partie d'un document d'urbanisme très permissif qui a clairement toléré le développement de l'urbanisation de manière diffuse sur l'ensemble du territoire.

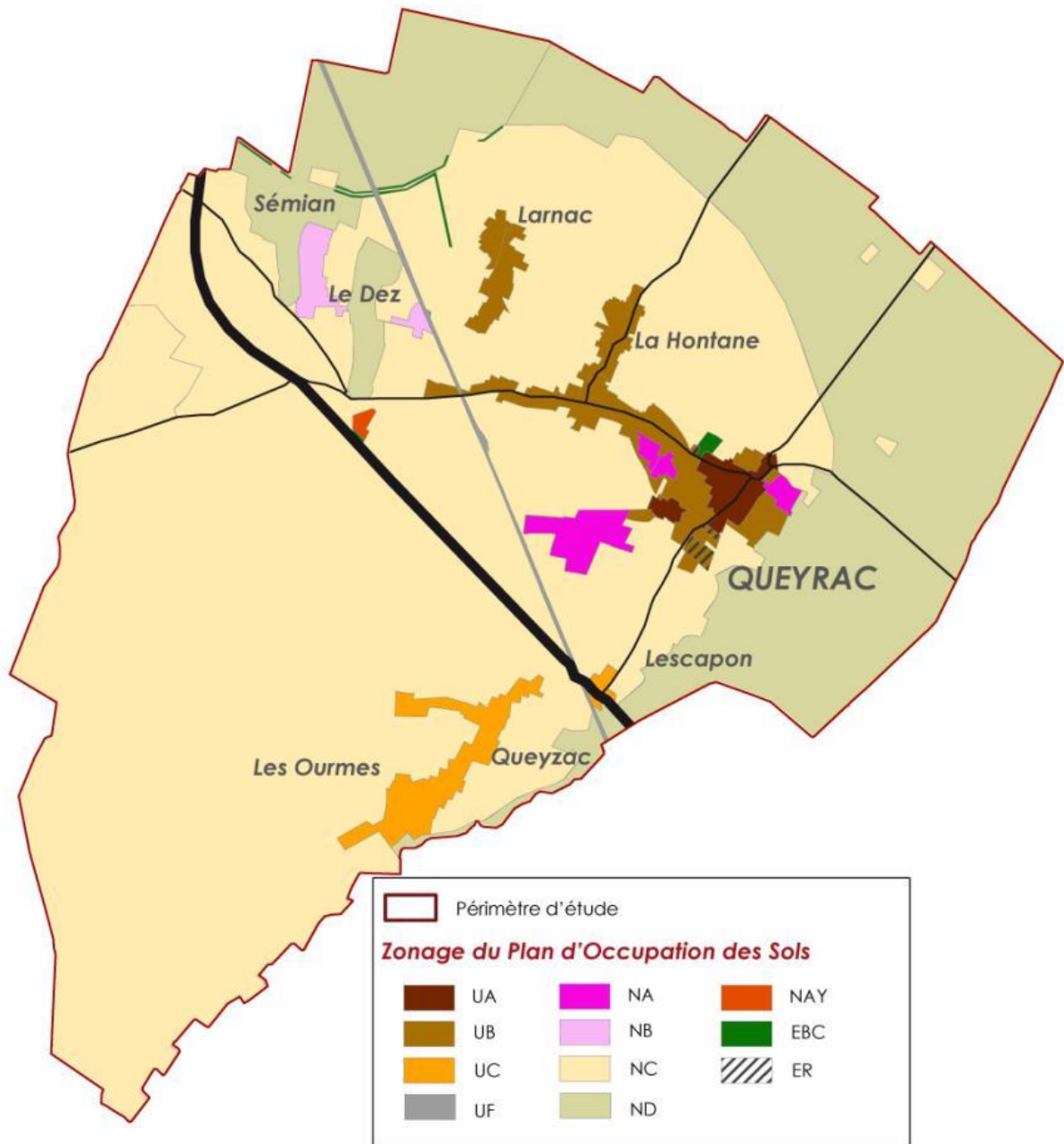


Tableau des surfaces du POS (Source : Uh)

ZONE	SURFACE (en hectare)	%
1NA	2,4	
2NA	5,8	
NAt	18,6	
NAY	2,1	
NB	15,4	0.5
NC	2003,7	65.2
NCc	52,9	1.7
ND	819,6	26.7
UA	20,1	0.6
UB	89,8	2.9
UC	43,5	1.4
UF	12,1	
EBC	5,9	
ER	3,1	
TOTAL	3073	

En outre, du point de vue des surfaces, le POS prévoyait une possibilité d'extension résidentielle sous forme de nouvelles opérations d'aménagement (zone 1 et 2 NA) de plus de 8 ha. Aujourd'hui aucune de ces « réserves d'urbanisation » n'a fait l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble (absence de porteur de projet et de maîtrise foncière, démultiplications de parcelles et de propriétaires, déficit de réseaux...). Au contraire celles-ci ont été partiellement « grignotées » (frange est du bourg). Il s'avère donc judicieux de questionner le maintien de ces zones.

A cela s'ajoutait une zone NB de 15.4 ha sans équivalence dans les PLU actuels où les constructions nouvelles étaient tolérées à hauteur de Le Dez et Sémian ainsi qu'une zone UC de 43.5ha sur le secteur des Ourmes et de Queyzac, plus retirés et moins bien desservis que les zones UA et UB.

Le choix des zones constructibles et le règlement ont abouti à une forte expansion de l'enveloppe urbaine.

Ce type d'évolution est aujourd'hui complètement remis en question par le législateur lequel depuis la loi SRU de 2000, cherche à mieux organiser le développement urbain et surtout économiser les espaces agricoles, naturels et forestiers. A noter, qu'il existait d'ores et déjà un espace de loisirs en NAT au sud du bourg sur le chemin de la Colonne au niveau des étangs ainsi qu'une zone NAY pour les activités artisanales de 2.1ha le long de la RD1215.

Par ailleurs, il convient de souligner que le règlement du POS imposait une taille minimum de parcelle pour construire (article 5 de la zone NB et UB) et que cette disposition a fait obstacle à un certain nombre de projets ou de cessions. La municipalité a pu observer que plusieurs propriétaires envisageaient d'ores et déjà de scinder leurs terrains pour construire...

4 ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

La trame urbaine s'organise le plus souvent en fonction des caractéristiques pédologiques des sols ou encore des contraintes physiques et naturelles... En l'occurrence, sur la commune le secteur des palus et la forêt de pins ne figurent pas comme les sites privilégiés d'urbanisation. Au contraire ils accueillent principalement des fermes et domaines isolés du XIX^{ème} siècle.

L'urbanisation s'est principalement concentrée autour d'un bourg ancien implanté à la rencontre des marais et du plateau viticole. Le territoire comprend également plusieurs villages sur le plateau. Aujourd'hui l'étalement de l'urbanisation est tel, qu'il a généré une nébuleuse urbaine sur la moitié nord du territoire, s'étendant de la voie de chemin fer au bourg historique de Queyrac ainsi qu'au niveau du lieu-dit des « Ourmes » sur la moitié sud.

4.1 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

4.1.1 Morphogénèse du bourg

Le bourg ancien s'est implanté sur un site à la rencontre des terres hautes et des palus pour s'entourer d'une diversité de ressources agricoles et naturelles.

Son développement s'est ensuite rapidement confronté à la contrainte d'inondation qui impacte ses franges Nord et Est. Il s'est donc développé vers l'Ouest, préservant ainsi la zone des palus de l'urbanisation. Force est de constater que la forme du bourg initialement « en étoile » au carrefour de plusieurs voies de circulation anciennes s'est rapprochée du « bourg rue » avec un fort développement aux entrées Ouest et Sud.

Extrait du cadastre napoléonien (source : archives départementales)

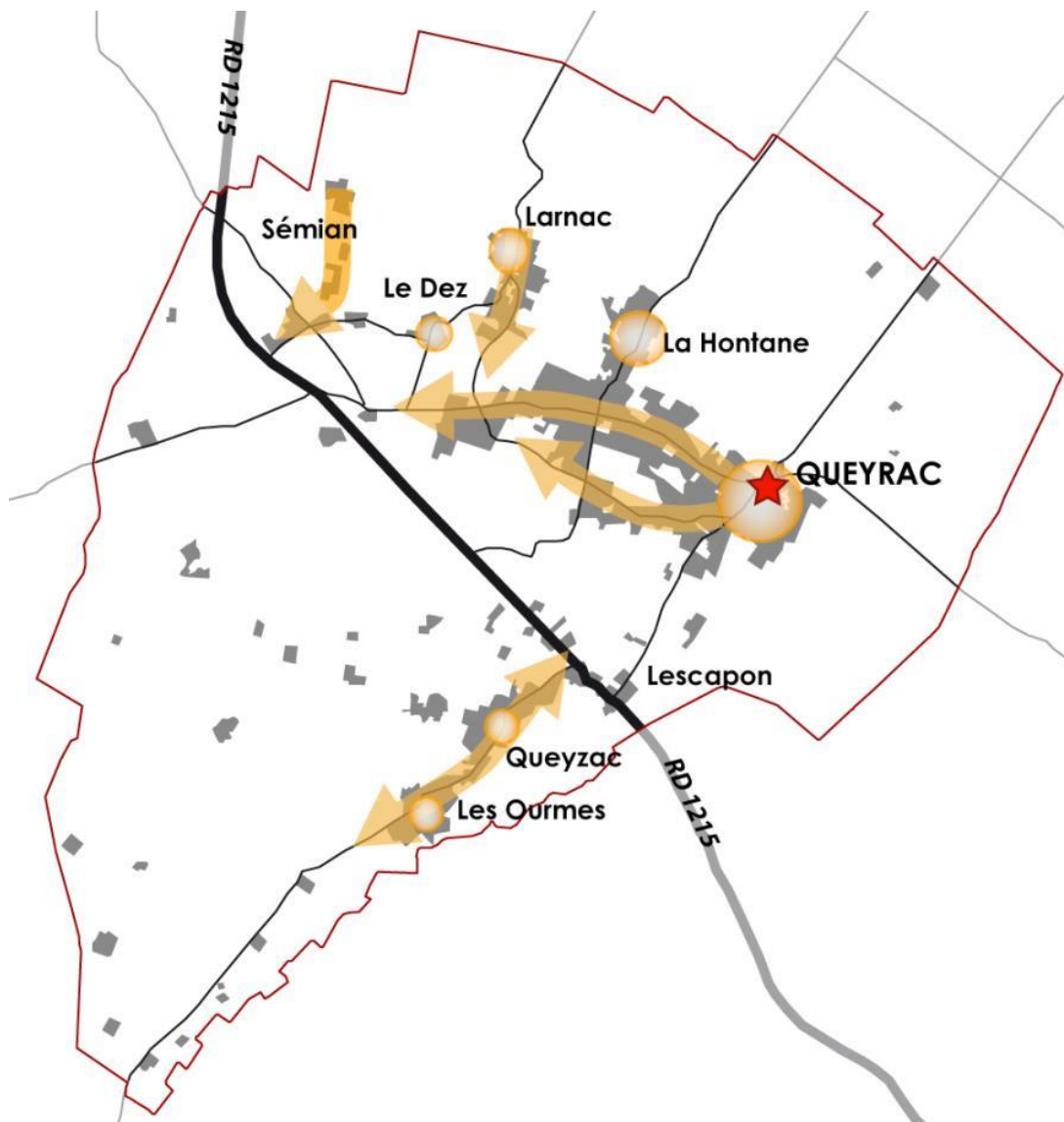


A l'époque, La Hontane et Larnac ne sont que deux hameaux isolés de moins d'une dizaine de constructions.

4.1.2 Les dynamiques d'expansion urbaine

Ces dernières décennies, l'emprise du bourg et celle des villages proches s'est considérablement élargie via notamment des extensions linéaires le long de la RD.102 ainsi que le long du chemin des Ourmes, sous l'attraction de la RD 1215, aboutissant à un phénomène de « nébuleuse urbaine ». En découle un certain déséquilibre du point de vue de la centralité qu'incarne le bourg.

Cartes des dynamiques urbaines (source : URBAN HYMNS)



- ⇒ Une urbanisation diffuse historiquement avec de nombreux lieux-dits (très petites entités généralement d'origine agricole)
- ⇒ Un développement de l'urbanisation qui a considérablement modelé le profil urbain de la commune : perte de repères et de limites entre les lieux-dits proches du bourg notamment...
- ⇒ Un territoire également impacté par la RD 1215, une infrastructure routière qui coupe la commune en deux





4.1.3 La typologie du bâti

Il existe deux principales typologies sur le territoire de Queyrac :

- L'habitat ancien généralement associé à une forte valeur patrimoniale, dessinant les paysages intérieurs du bourg et des hameaux sous la forme de noyaux compacts.
- L'habitat contemporain à dominante pavillonnaire, situé dans le prolongement des hameaux originels. Il s'agit d'un habitat individuel qui s'est construit de manière opportuniste le long des axes de circulation et qui se caractérise par sa relative banalité en forme et matériaux.

A cela s'ajoutent des faubourgs anciens, qui caractérisent les principales entrées du bourg de Queyrac. Il s'agit d'ensemble bâti légèrement moins compact et moins haut que le cœur de bourg. On y trouve ainsi une dominante de maisons traditionnelles du Médoc (maison de plain-pied, allongée, toit à deux versants dissymétrique...). Les fermes et domaines isolés sont également à signaler pour leur intérêt architectural.

4.1.3.1 L'habitat ancien du cœur de bourg, une dominante de maisons de ville

PERIODE	Bâti traditionnel d'inspiration rurale datant principalement du XIXème siècle.	
OCCUPATION DE LA PARCELLE	75 à 95 % - Forte densité / parcelle en lanière ou en peigne	
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Alignement sur une ou plusieurs limites séparatives – Continuité et fronts bâtis	 
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	A l'aplomb des voies, Fronts bâtis participant au dessin des voiries et isolant l'espace privatif	
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiments atteignant fréquemment R+1. Hauteur < 10 m. - Deux à quatre pans d'une pente de l'ordre de 30% - Tuiles canal ▪ Matériaux en pierre ou moellons ▪ Deux à trois travées de fenêtres. Percements régulier des façades ▪ Détails d'intérêt : génoises 	
DIVERS	Harmonie d'ensemble, le coloris des portes et des volets est homogène. L'urbanisation est dense et compacte, l'espace est fermé. La dégradation du bâti est visible, la vacance existe ponctuellement.	
ENJEUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Respecter l'organisation dense du tissu du cœur de bourg (implantation à l'alignement, en continuité...) ▪ Contribuer à la valorisation du bâti ancien (rénovation) en limitant les mutations profondes ex : isolation par l'extérieur... 	 

4.1.3.2 Les bordures rurales ou faubourgs, l'habitat traditionnel du Médoc

PERIODE	Bâti traditionnel datant principalement de la fin du XIX ^{ème} et du début du XX ^{ème} siècle.
OCCUPATION DE LA PARCELLE	40 à 60 % - formes relativement denses.
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	En limite séparative d'un coté ou en discontinuité.
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	Généralement en léger retrait
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment principal à un niveau et allongé - Hauteur < 5 m. - Deux pans dissymétriques avec un versant Nord-Ouest plus allongé - Tuiles canal - Matériaux en pierre de taille ou moellons, - Un nombre important d'ouvertures, assez rapprochées, à linteau rectiligne - Corniches et génoises - Habitation souvent accompagnée d'une grange
DIVERS	Pas de murets de clôtures
ENJEUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre à ces constructions anciennes d'évoluer tout en préservant leurs caractéristiques originelles.





4.1.3.3 Les écarts agricoles, les fermes et domaines isolés

PERIODE	Bâti traditionnel d'inspiration rurale datant principalement du XIXème siècle Constructions isolés dans les pins rappelant l'aïrial
OCCUPATION DE LA PARCELLE	Inférieure à 20% - Faible densité
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Complexe, généralement la construction principale est en retrait et les annexes sont isolées autour
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	En retrait
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rarement d'étage ▪ Gros œuvre en calcaire ▪ Utilisation du bois
DIVERS	Présence de nombreuses granges ou bâtiments de stockage anciens
ENJEUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veiller à la mise en valeur de ce patrimoine identitaire. ▪ Protéger ces éléments isolés pour leur rôle de motif paysager, les préserver des constructions venant endommager l'intégrité du contexte.



4.1.3.4 L'urbanisation pavillonnaire récente

L'habitat contemporain correspond essentiellement à la forme pavillonnaire. Il s'agit d'une forme souvent de moindre densité, présentant une certaine standardisation des codes architecturaux et des matériaux employés, liés à la technique de construction de type industriel. Les formes pavillonnaires découlent d'une logique fonctionnaliste laissant une large place à l'automobile, évitant les continuités...

PERIODE	De la fin du XXème à aujourd'hui	
OCCUPATION DE LA PARCELLE	20 à 30 % - Densité moyenne	
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Implantation en milieu de parcelle. rarement alignement sur une limite	
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	En retrait parfois de plus de 10 mètres de la voirie	
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiments de plain-pied ▪ Coloris variables des portes et volets. Enduit de ton trop clair par rapport à l'environnement existant ▪ Tuiles hétérogènes et de couleurs parfois trop différentes ▪ Toits à deux pans symétriques. 	
DIVERS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parcelles fermées par des clôtures de diverses composantes (murets, grillage arbustes). ▪ Large place au jardin qui sert au stationnement ▪ En dehors du bourg l'assainissement est principalement autonome ce qui implique des surfaces plus importantes 	
ENJEUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parvenir à améliorer l'aspect extérieur des constructions dans un souci de plus grande homogénéité. ▪ Permettre une évolution propice aux économies d'énergie ▪ Densifier et éviter de reproduire ce modèle trop consommateur d'espace 	

Il est nécessaire de préciser que le phénomène d'étalement urbain s'illustre particulièrement sur la commune de Queyrac. Ces extensions récentes principalement linéaires, génèrent une certaine vitrine avec une banalisation de l'espace. Elles ont **un impact paysager relativement négatif sans oublier des répercussions sur le fonctionnement de la commune et la circulation.**

Concernant l'aspect des constructions, les enduits traditionnels ont été remplacés par des enduits de ciments peints de manière uniformes dont les tons ne rappellent plus l'ambiance des murs en pierre locaux. Les teintes souvent très claires ressortent dans un paysage végétal (bois ou vignes) et s'intègrent difficilement aux contextes forestiers et viticoles.

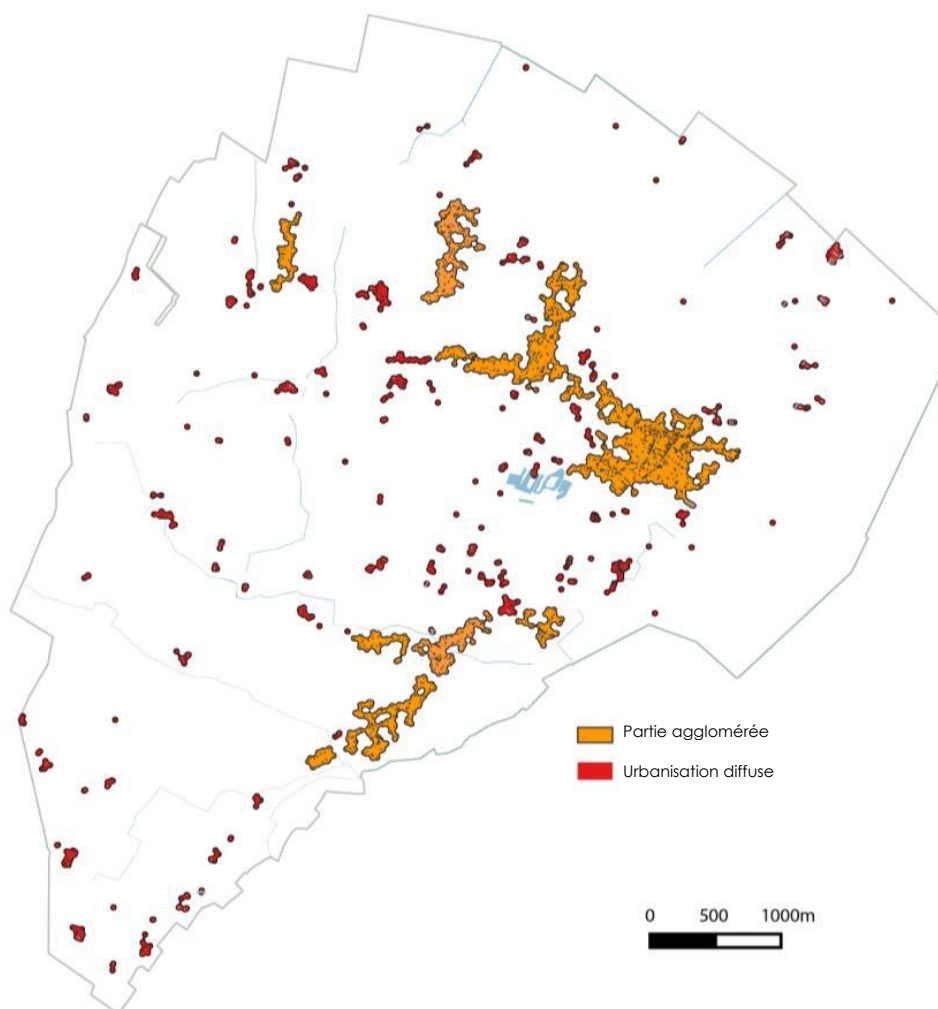
La commune doit aujourd'hui faire des choix stratégiques pour assurer une poursuite cohérente de son développement résidentiel. Ces choix reposent sur le respect de certains principes organisationnels, urbains **et architecturaux.**

4.2 ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BÂTIS

Depuis la loi ALUR, le rapport de présentation du PLU doit contenir une « analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales... ». Pour commencer, il faut signaler que le potentiel de mutation des espaces bâtis sur le territoire de Queyrac peut être considéré comme nul. En effet, la commune ne compte qu'une friche industrielle et aucun bâtiment agricole d'envergure ou d'ancien équipement susceptibles d'être restaurés ou réhabilités en logements. Le bâti ancien vacant est très limité (part inférieure à 5% du parc de logements) et concerne des constructions principalement implantés dans les noyaux anciens.

Il convient alors de s'interroger sur la notion d'espace bâti dès lors que l'objectif de densification a principalement vocation à s'appliquer aux parties actuellement urbanisées au sens du code l'urbanisme. Sur le territoire, au regard des caractéristiques urbaines locales, des activités en présence et des réseaux et équipements, force est de constater que bon nombre de constructions peuvent difficilement être considérées en partie actuellement urbanisée.

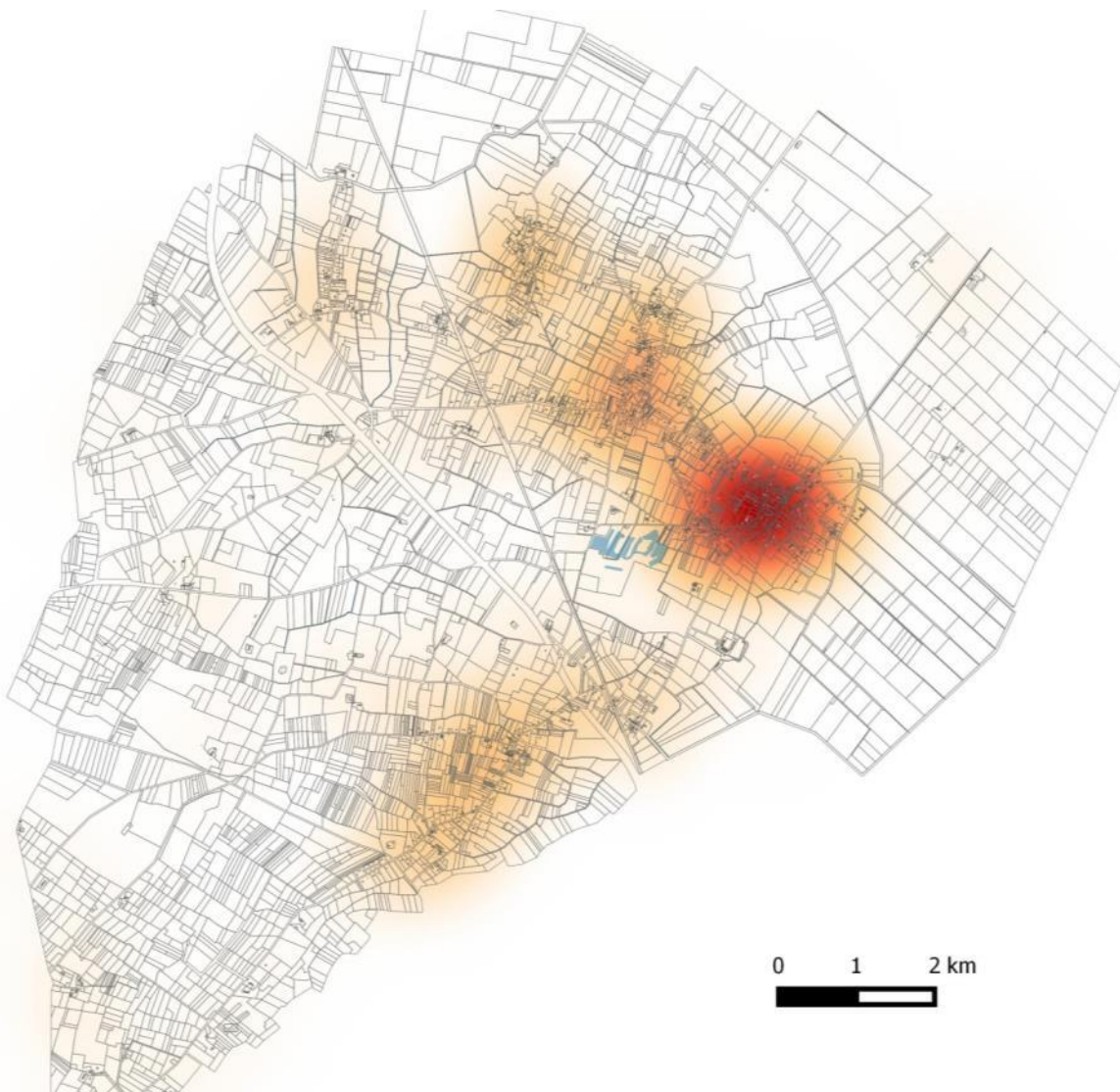
Hiéarchisation de l'enveloppe urbaine (Source : URBANhymns)



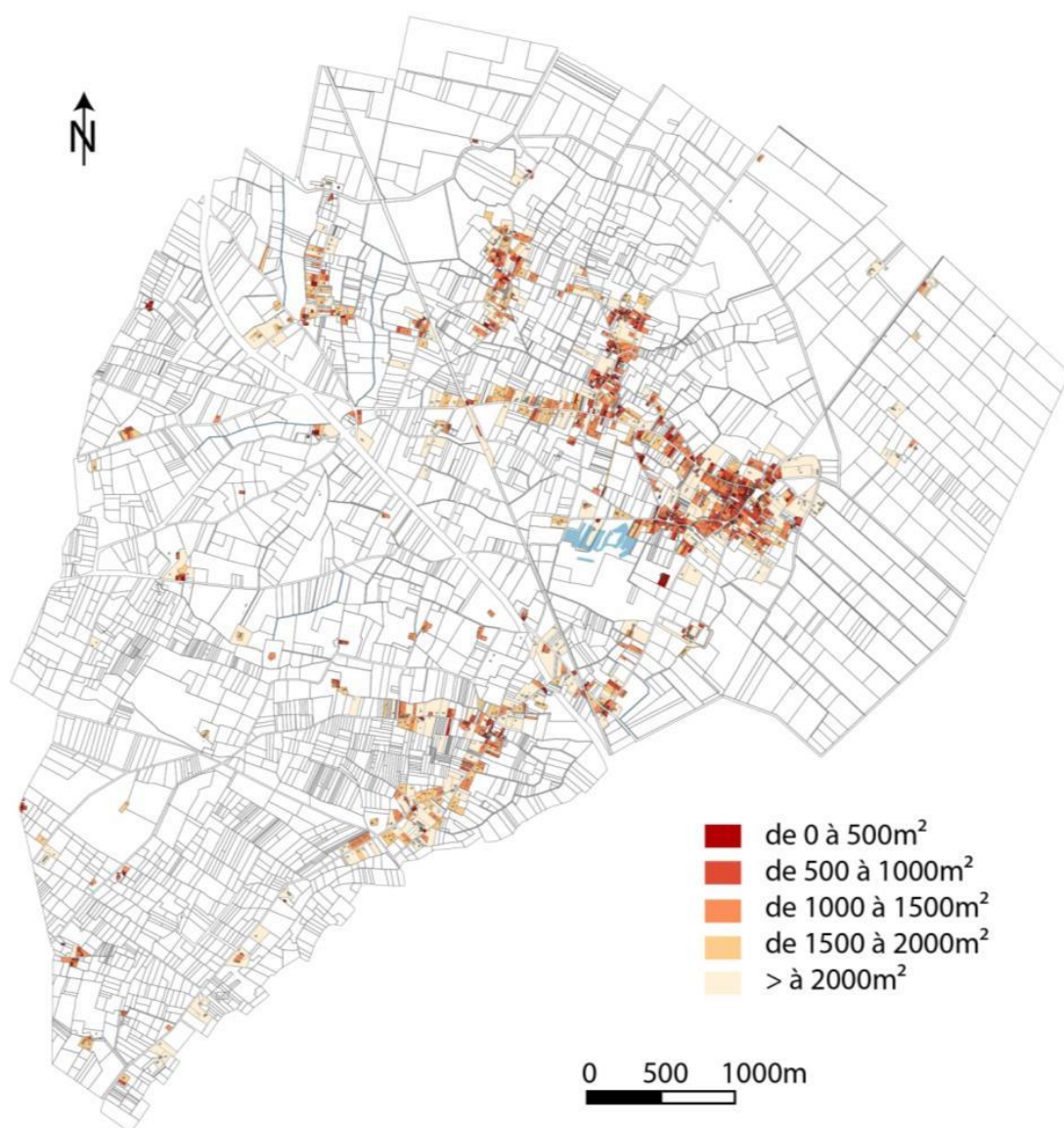
En utilisant la méthode d'érosion dilatation, une première cartographie de hiérarchisation de l'enveloppe urbaine nous permet de mieux appréhender les parties actuellement urbanisées et en conséquence les espaces bâtis susceptibles de se densifier.

La carte met en exergue un certain nombre de constructions isolées ou d'ensemble de petite taille (inférieur à 10 constructions) ou de forme diffuse (étalement linéaire d'un côté de la voie) et très aéré (densité de moins de 5 log/ha)... Seuls le bourg et les principaux villages comme la Hontane, Larnac ou encore les noyaux anciens de QUEYZAC et Lescapou aux formes toutefois très dilatées voire linéaires doivent être étudiés pour évaluer le potentiel de densification du territoire.

Densité du bâti (Source : URBANhymns)



Densité du Parcellaire (Source : URBANhymns)



La trame parcellaire traduit un tissu urbain très hétérogène composé à la fois de petite parcelle dans les noyaux anciens et de larges voire très larges parcelles en périphérie menant à s'interroger sur leur capacité de densification par « scission ».

Le Bourg : le contexte urbain et architectural



Maisons de ville (rue du huit mai 1945)



Faubourg ancien (chemin de la colonne)



Ancienne ferme au cœur d'un grand parc au contact du bourg ancien



Entrée Nord Ouest, chemin de la Hontane, un quartier encore diffus

⇒ Le bourg présente un tissu très riche. Tout d'abord son cœur ancien constitué au carrefour d'axes de communication historiques revête des caractéristiques urbaines avec de petits îlots très compacts (densité de plus de 20 log/ha) et de belles maisons de ville.

⇒ Ses faubourgs aux entrées Ouest prennent quant à eux une forme plus linéaire avec des parcelles en peigne et un tissu encore assez dense (de 12 à 15 log/ha), composé de maisons traditionnelles et de pavillons. Ses ceintures Est et Ouest en revanche contrastent avec le reste du tissu de par la diffusion voire la dilution du bâti avec de très grandes parcelles (densité de 3 à 5 log/ha) qui jouxtent le cœur ancien.

⇒ Le bourg compte quelques grandes propriétés de caractère qui ont pour particularité de s'implanter au cœur de larges parcs.

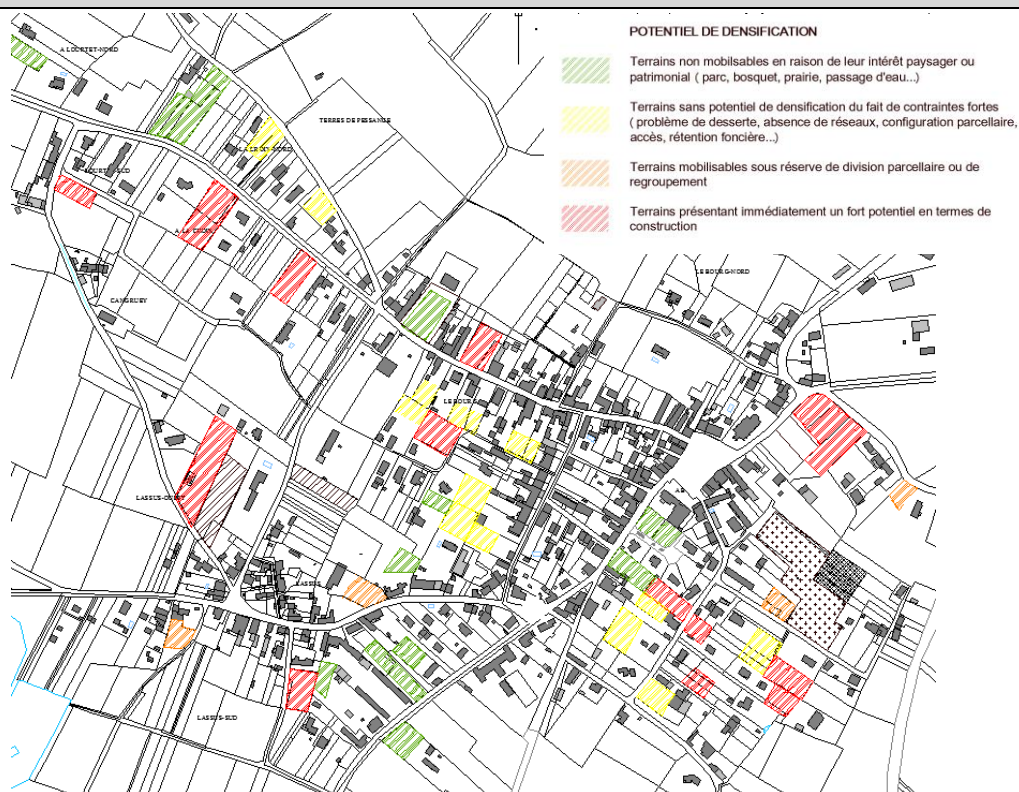
⇒ Il est contraint par la présence d'anciennes gravières et la zone inondable.

Le Bourg : étude des capacités de densification

La densité se concentre le long des artères de circulation principales dans une logique de faubourg mais force est de constater qu'en ceinture, le tissu est beaucoup plus diffus.

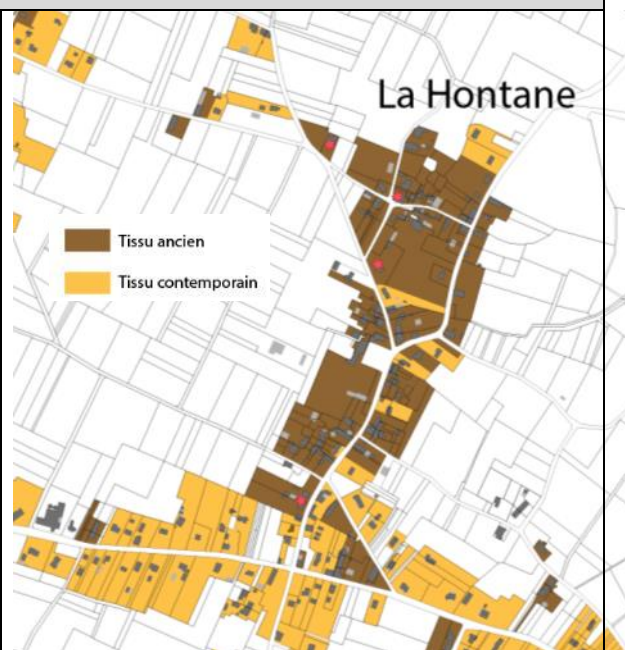


Repérage des espaces potentiellement à densifier



⇒ final, l'étude du potentiel de densification relève de possibilités de mobilisation d'environ 3.0ha de terrains situés à la ceinture Est du bourg, à l'entrée Ouest et à la frange sud ouest (en fond de parcelle) avec une densité de l'ordre de 10 à 15 log/ha au cœur du bourg. La ceinture Ouest qui présente un tissu aéré est impactée par le risque de mouvement de terrain (anciennes gravières) et la présence de grandes propriétés. A cela s'ajoutent des fonds difficile à desservir.

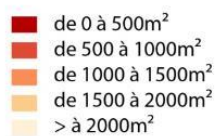
De la Hontane à la Grange : le contexte urbain et architectural



- ⇒ Le village de la Hontane forme un pôle résidentiel à l'échelle du territoire puisqu'il regroupe plus d'une trentaine d'habitations. En outre, il ne se distingue plus du tissu du bourg dont l'entrée s'étend au-delà du carrefour de la Hontane.
- ⇒ Il s'inscrit au cœur de la zone viticole et ne bénéficie pas de l'assainissement collectif.
- ⇒ Il s'agit d'un village « grappe » qui résulte d'un agglomérat d'écarts plutôt anciens et ne présentent donc pas d'espace public central. Il prend une forme linéaire avec un tissu très hétérogène (allant d'une densité de 2 à 8 log/ha) et de larges espaces libres.
- ⇒ Il se caractérise par son attrait patrimonial en accueillant quelques maisons de maîtres et fermes traditionnelles (toiture à 4 pans, à étage, détails architecturaux sur les façades... souvent accompagnées de grands parcs).

La Hontane : étude des capacités de densification





La Hontane est un village au tissu très hétérogène dont la morphologie est en outre intimement liée à l'activité agricole.



Repérage des espaces potentiellement à densifier



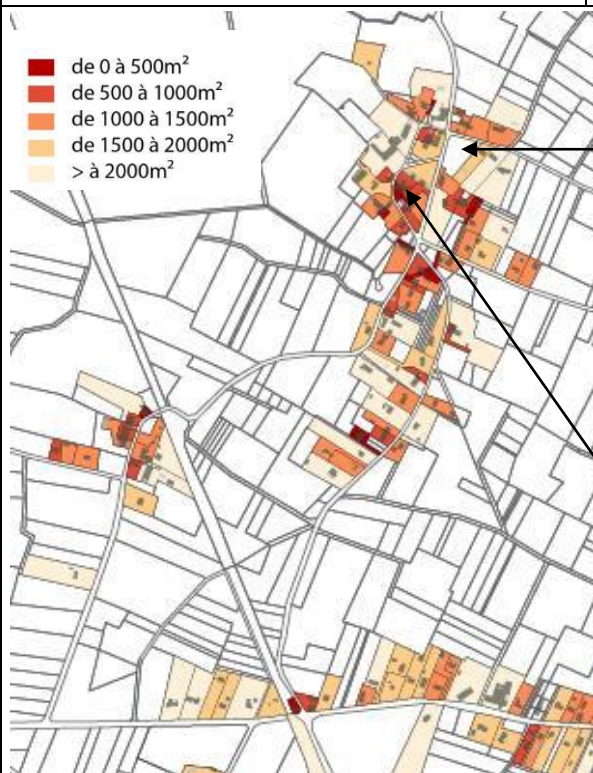
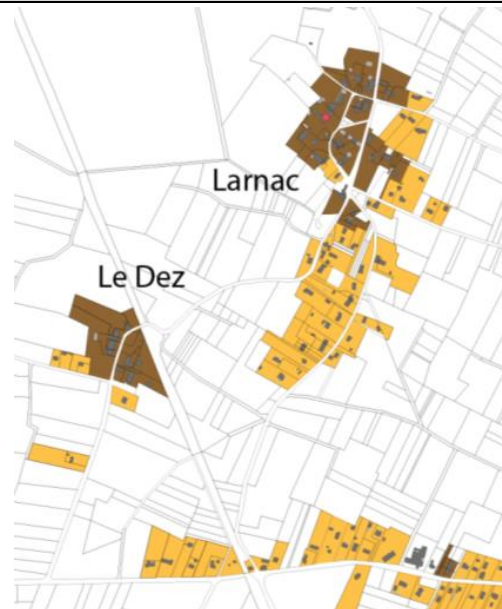
POTENTIEL DE DENSIFICATION

-  Terrains non mobilisables en raison de leur intérêt paysager ou patrimonial (parc, bosquet, prairie, passage d'eau...)
-  Terrains sans potentiel de densification du fait de contraintes fortes (problème de desserte, absence de réseaux, configuration parcellaire, accès, rétention foncière...)
-  Terrains mobilisables sous réserve de division parcellaire ou de regroupement
-  Terrains présentant immédiatement un fort potentiel en termes de construction

⇒ Il est compliqué de définir les limites claires de cet ensemble et de parler de « dents creuses » à densifier compte tenu de la surface des parcelles. Il faut par ailleurs prendre en considération que La Hontane accueille encore des exploitations agricoles en son coeur. Au final le potentiel de densification s'élève à une vingtaine de constructions pour une surface d'environ **1.9ha**.

⇒ Pour précision, la Hontane figure bien parmi les villages repérés dans le SCoT pouvant faire l'objet de développement et dispose de l'assainissement collectif.

Larnac – Le-Dez : le contexte urbain et architectural



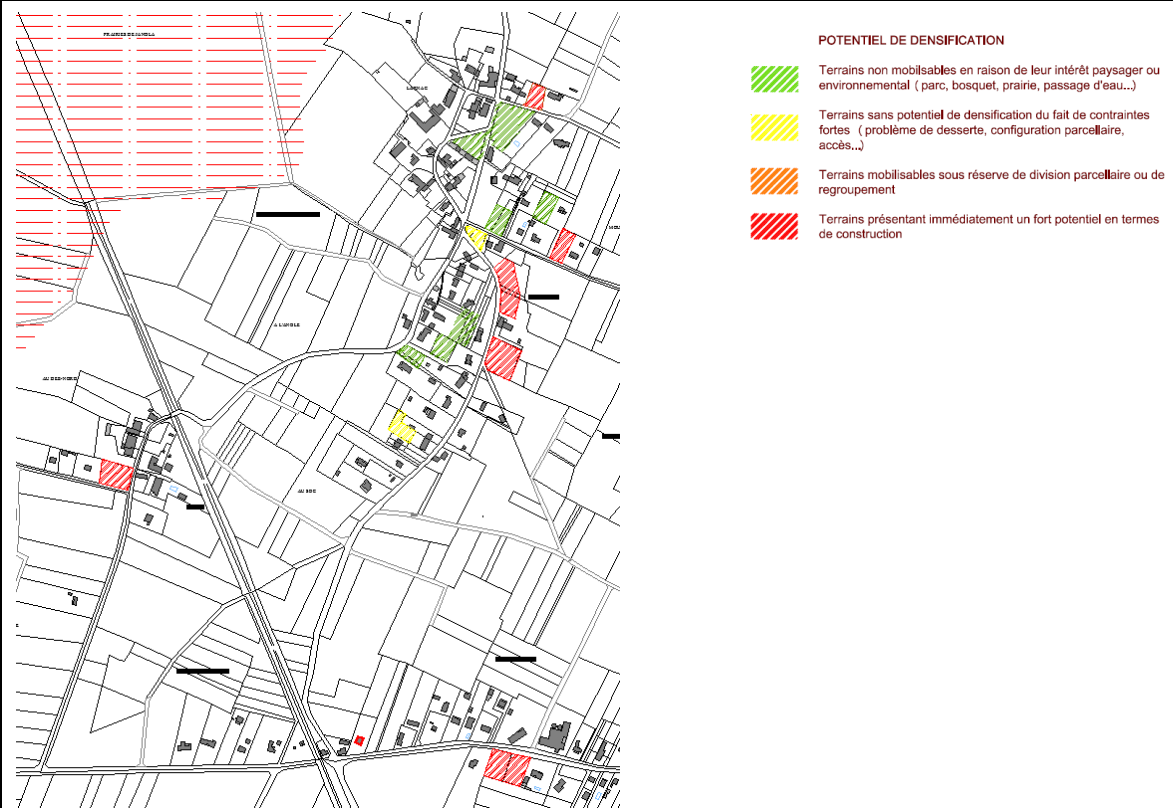
Prairie



Ancienne exploitation agricole au cœur de Larnac

- ⇒ Larnac est un des villages qui a enregistré le plus grand nombre de constructions cette dernière décennie
- ⇒ Larnac se situe en retrait du bourg et ses services et a conservé un caractère très rural
- ⇒ Il renferme un noyau ancien moyennement dense ponctué de prairie et d'une mare
- ⇒ Le Dez quant à lui est un hameau situé le long de la voie ferrée, composé d'une dizaine de constructions
- ⇒ Enfin à souligner l'étalement linéaire continu jusqu'à l'entrée de bourg (tissu d'une densité de moins de 6 log/ha).
- ⇒ Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif

Repérage des espaces potentiellement à densifier



- ⇒ Larnac figure dans les villages identifiés au SCoT toutefois ses capacités de densification semblent aujourd'hui limitées au regard des prairies en présence notamment.
- ⇒ Quant à l'urbanisation linéaire, il convient de mettre fin à ce phénomène
- ⇒ Selon les calculs Le Dez présente un terrain en dent creuse d'une surface de 2200m² et le village de Larnac présente encore un potentiel de **1.2ha** en particulier sur des terrains en frange

Lescapon, Queyzac, les Ourmes : le contexte urbain et architectural



Lescapon



La Chapelle Saint-Roc

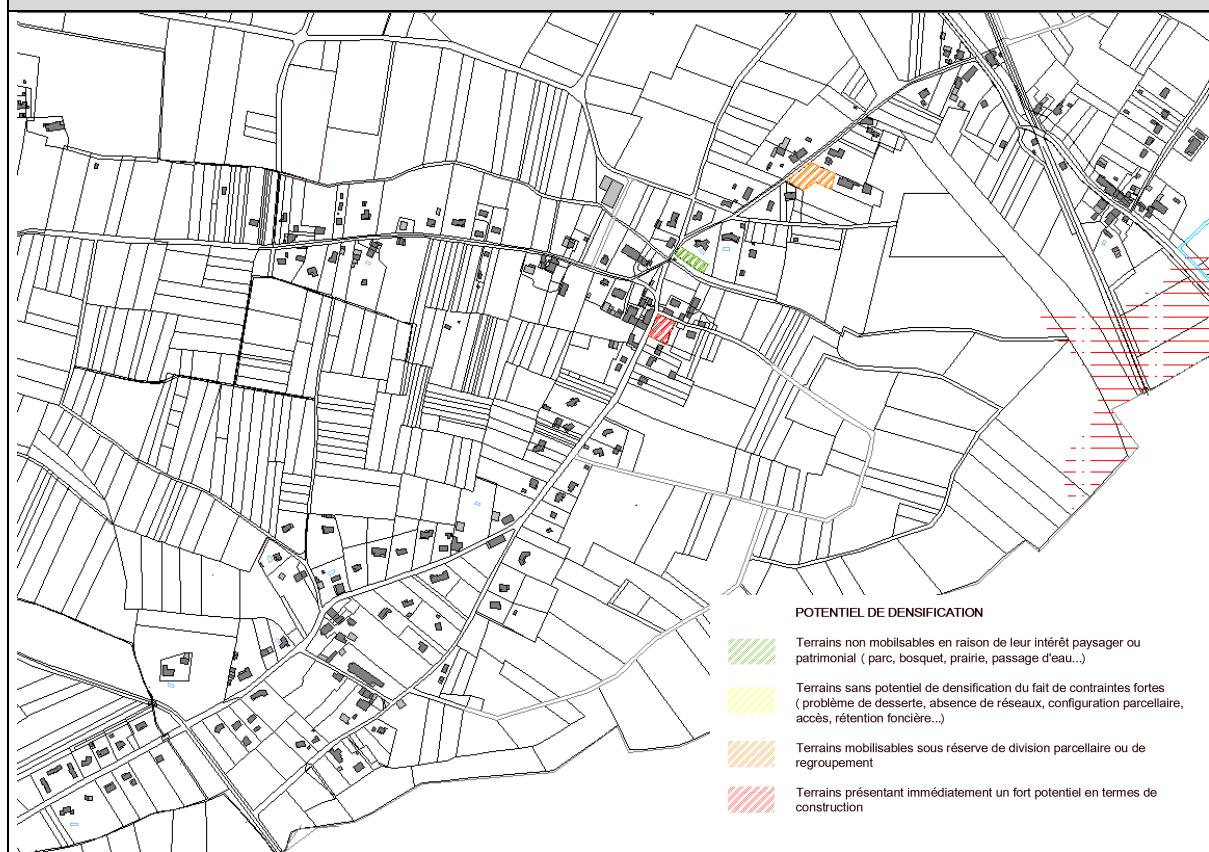


⇒ Ces hameaux de la moitié sud du territoire forme un agglomérat qui est le fruit de l'étalement linéaire et d'une urbanisation pavillonnaire très consommatrice d'espace. En effet, si demeurent quelques ensemble anciens (parfois en mauvais état), la majorité du tissu se compose aujourd'hui de pavillons implantés les uns à côtés des autres sur de très larges parcelles. Ce secteur situé près de la RD 1215, dans un cadre boisé privilégié est fort convoité en dépit de sa sensibilité paysagère et environnementale (proximité au sud de la zone NATURA 2000 + ruisseau) et de l'absence d'assainissement collectif.

Lescapon, Queyzac, les Ourmes : étude des capacités de densification



Repérage des espaces potentiellement à densifier



⇒ Le potentiel de densification correspond de moins en moins à des « dents creuses ». Demeurent quelques terrains mais leur vocation agricole reste actuellement prioritaire. Toutefois la surface de terrain encore mobilisable peut encore s'estimer à un peu plus de 0.3ha.

⇒ Il convient enfin de souligner que le SCoT ne fait pas mention de ces hameaux comme secteur de développement.

De Sémian à Peyblanc : le contexte urbain et architectural



Quelques caractéristiques patrimoniales



Sémian : Une zone pavillonnaire très peu dense au cœur de l'espace naturel



Constructions diffuses au niveau de Peyblanc

⇒ Sémian s'inscrit dans un contexte boisé entre la voie ferrée et la RD 1215 (et la ligne haute tension). Il s'agit d'un quartier plutôt récent qui prend une forme linéaire sans espace public structurant. En outre, il a fait l'objet d'opérations en double rideau.

⇒ Dans son prolongement se retrouve Peyblanc qui renferme quelques propriétés rappelant les airiaux (habitations, annexes isolées et parc). C'est un secteur très diffus qui ne figure pas dans le SCoT mais qui s'est fortement étalé avec des parcelles **de plus de 1500m² en moyenne (soit une densité de moins de 6 log/ha)**

⇒ **Ce secteur est intégralement inclus dans la zone jaune du PPRI. De par son isolement, son caractère retiré, son urbanisation diffuse et le risque d'inondation, il ne peut être retenu comme un secteur privilégié pour de la densification**

Bilan estimatif des capacités de densification sur la commune de Queyrac

<u>LOCALISATION</u>	<u>SURFACE DISPONIBLE</u>	<u>TAUX DE DENSITE (VRD Inklus)</u>	<u>LOGEMENTS (Estimation)</u>
Bourg	3.0	12 log/ha	37
La Hontane	1.9	12 log/ha	23
Larnac	1.2	12 log/ha	15
Au Dez	0.2	10 log/ha	2
Lescapon	-	10 log/ha	0
Queyzac	0.3	10 log/ha	3
	6.6	12 log/ha	80

Le taux de densité prend en compte les tendances actuelles de réduction des surfaces constructibles compte de la raréfaction des terrains et des prix du foncier...Tous ces facteurs auxquels s'ajoutent les objectifs du législateur et du SCoT (objectif de densité de 12 log/ha) entraînent nécessairement une augmentation du taux de densité et des capacités de densification.

4.3 LE CADRE DE VIE

4.3.1 L'offre en équipements

Le territoire communal dispose de plusieurs équipements publics assurant la fonctionnalité du cadre de vie du bourg, ces derniers touchent les besoins scolaires, sportifs, culturels et administratifs. Il s'agit principalement de :

- 1 école (4 classes) en RPI avec Jau Dignac et Loirac
- 1 stade de football, 2 courts de tennis
- 1 étang de pêche géré par la fédération de pêche du département Gironde
- La mairie, une bibliothèque, une salle des fêtes, des ateliers municipaux, une poste

La déambulation piétonne est aisée entre ces différents équipements, constituant le cœur de bourg. Ces derniers ne présentent pas de caractère sous-dimensionné à l'heure actuelle.

Le PLU devra participer à la valorisation des équipements publics et à l'affirmation d'un cœur de bourg aujourd'hui bien constitué. Le caractère « routier » de la RD 147 (prépondérance de l'automobile) peut cependant nuire à cette organisation, et mériterait d'être atténué.

La commune a actuellement plusieurs projets en cours de réflexion et plus ou moins avancés ; la création d'un logement en PLAI, l'extension des vestiaires, la réhabilitation de la place du XI Novembre et de l'église, et la mise en place du réseau d'assainissement collectif. Le bourg de Queyrac se définit bien par sa centralité urbaine avec le regroupement des commerces, équipements et services de proximité qu'il propose.

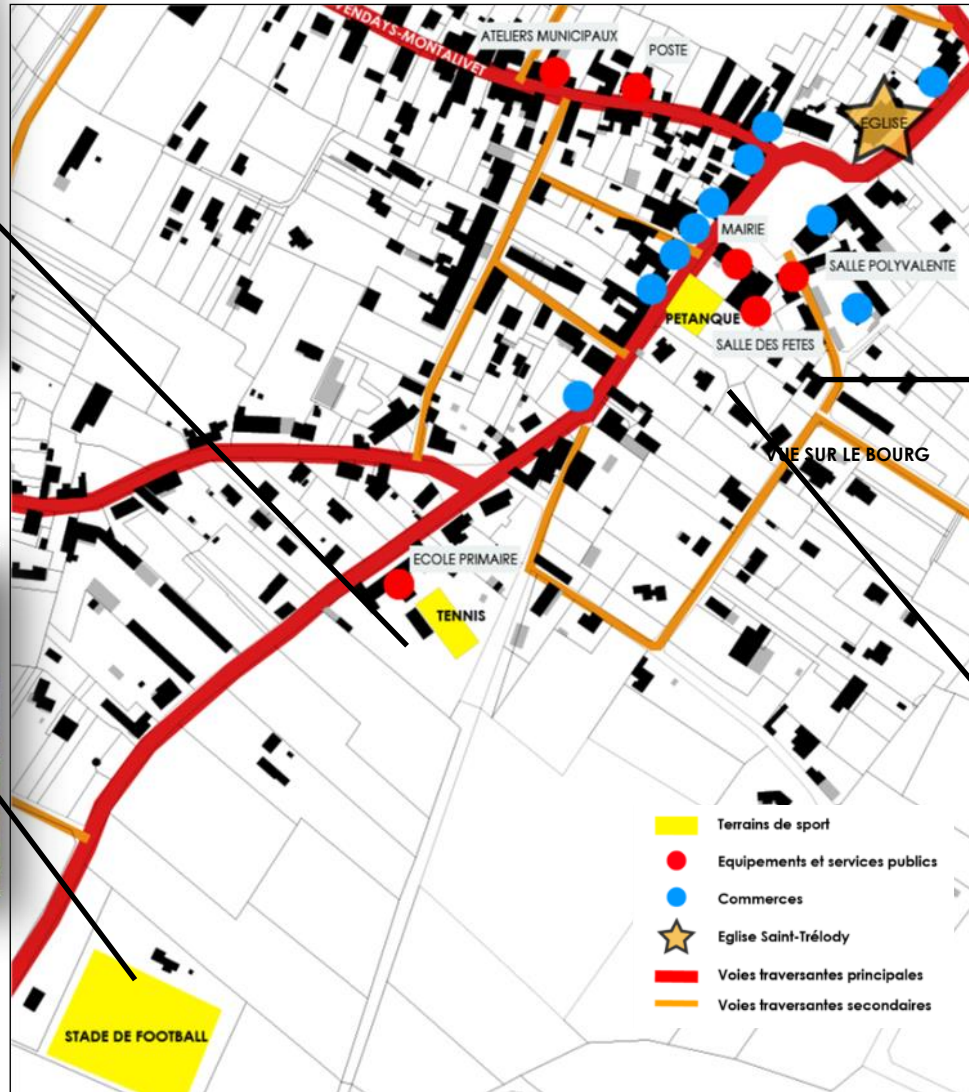
La route de Lescapon, sur laquelle donnent la plupart des équipements sportifs et l'école, devra faire l'objet d'une attention toute particulière quant à sa sécurisation et au traitement paysager devant signifier l'entrée en espace

urbain. Les espaces publics de la commune restent majoritairement non traités. L'extension des secteurs pavillonnaires implique une réflexion sur les qualités et la valeur de ces espaces. Un espace public traité est un lieu partagé pouvant fonder et améliorer l'image et le cadre de vie d'une commune rural.

Le bourg présente une place publique structurante qui offre une aération au sein de l'ensemble compact délimité par les façades du cœur de bourg. L'organisation du bourg s'est constituée autour de la jonction des deux voies traversantes qui se croisent au niveau de la place de l'Eglise. L'église de Queyrac est un véritable repère paysager ouvert et plat. Sa visibilité doit être maintenue pour son rôle structurant, et son aspect culturel et historique.

La place du XI Novembre a vocation à accueillir du stationnement, mais il est fréquent que les automobilistes stationnent le long de la place de la mairie sur laquelle se situe un espace à tout autre vocation : terrains de pétanque et jardin public.

L'enjeu est donc d'améliorer la lisibilité de la vocation de stationnement derrière la mairie pour accéder aux équipements et commerces. Notons que la commune a récemment réalisé un aménagement d'espaces verts sur l'entrée Sud-Ouest du bourg dans la proximité du terrain de football.



4.3.2 La couverture numérique

La question de l'accès aux réseaux de communication électroniques dans des conditions satisfaisantes constitue désormais un facteur fort d'attractivité des territoires, notamment pour les activités économiques. L'aménagement numérique est un enjeu visant :

- L'attractivité économique : l'absence du haut débit (voire très haut débit dans certains cas) est rédhibitoire pour l'installation d'une entreprise, le prix de l'offre peut jouer un rôle dans le choix d'implantation de certaines entreprises ;
- La compétitivité des entreprises ;
- La cohésion sociale et le désenclavement par l'accès aisé aux services et aux commerces en ligne, la possibilité du télétravail et notamment la téléformation.

La communauté de communes de la pointe du Médoc est adhérente de Gironde Numérique. Gironde Numérique est une **structure publique** qui fédère le Département de la Gironde et 43 Communautés de communes et Communauté d'agglomération ainsi que le Conseil Régional d'Aquitaine et la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Le but de cette mutualisation est de **résorber les zones blanches**, zones où l'accès à **internet haut débit** est impossible, améliorer les débits insuffisants qu'on trouve en zones dites « grises » (débits inférieurs à 2Mb/s), déployer les infrastructures haut débit et préparer l'arrivée du très haut débit (THD) via des technologies comme la fibre optique.

Le syndicat mixte Gironde Numérique est un établissement public administratif créé par arrêté préfectoral le 1er août 2007.

Un schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Gironde a été réalisé afin de définir les objectifs d'aménagement numérique en Gironde. Ce schéma est le résultat de groupe de travail entre les collectivités gironnaises et de rencontres avec les opérateurs de télécommunication.

4.3.3 La mobilité et les déplacements

4.3.3.1 Les caractéristiques du réseau routier

La commune de Queyrac se situe sur un axe de transit important à l'échelle du département : La RD 1215 qui connecte le Verdon à Bordeaux et traverse le cœur du territoire communal. Cette dernière comptabilisait 7000 Véhicules/jour à hauteur de Queyrac et près de 12 000 à hauteur de Lesparre-Médoc en 2012 (source : Conseil Général de Gironde).

Actuellement, il existe deux principaux carrefours sur cet axe sur la commune de Queyrac. Si le premier au nord et au croisement de la RD 1215 et de la Route de Montalivet (RD 102) offre une large visibilité et présente un tourne à gauche, le second au niveau de Lescapon est plus serré et ne fait l'objet d'aucun aménagement sécuritaire (courbe plus rétrécissement de la chaussée) quant bien même il dessert des quartiers importants (Queyzac, Les Ourmes...).

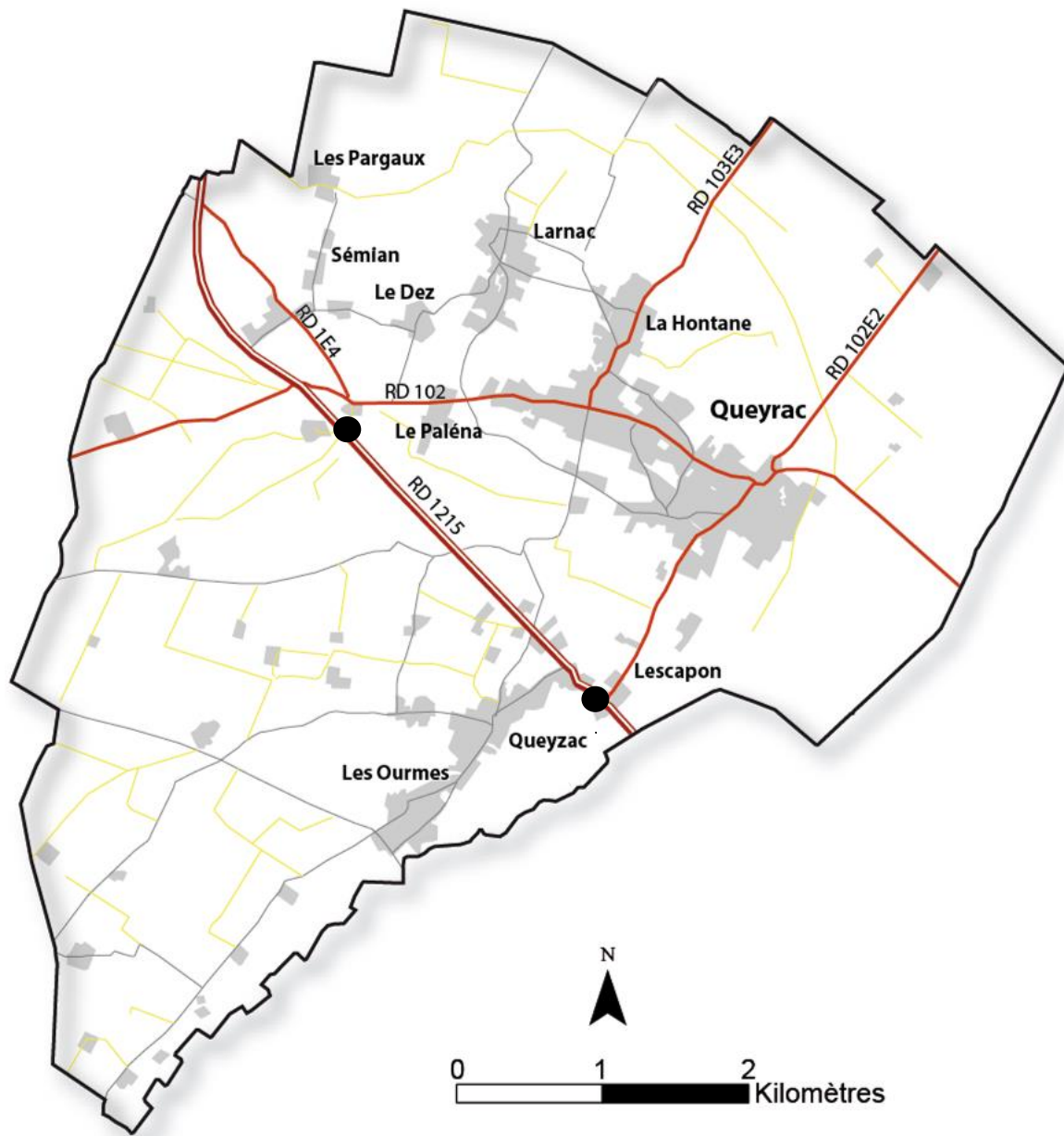
Le réseau viaire à l'échelle de la Pointe du Médoc (source : Uh)



Le Nord du territoire est desservi par plusieurs routes départementales. Ainsi, la RD 102 (Vendays-Montalivet – Civrac-en-Médoc) croise le tracé de la RD 103E3 (Queyrac – Jau-Dignac-et-Loirac) à proximité du bourg. La RD 102E2 croise la RD 102 au cœur du bourg et permet de rejoindre la RD 2 qui longe l'estuaire de Lesparre-Médoc à Margaux.

Pour le reste du territoire, un réseau de routes et chemins communaux assure la desserte de l'ensemble des quartiers et écart. Ces routes sont notamment utilisées par les engins agricoles ou forestiers. Le faible calibrage du réseau routier dans son ensemble ne constitue pas de problème réel pour la desserte et le développement communal actuel.

Le réseau viaire à l'échelle de la commune et ses points noirs (source : Uh)





RD 102E2 "bourg de Queyrac", vers l'église et la mairie



RD 102 – entrée de bourg sud



Croisement entre la RD 102E2 et la RD 102 "Bourg de Queyrac"



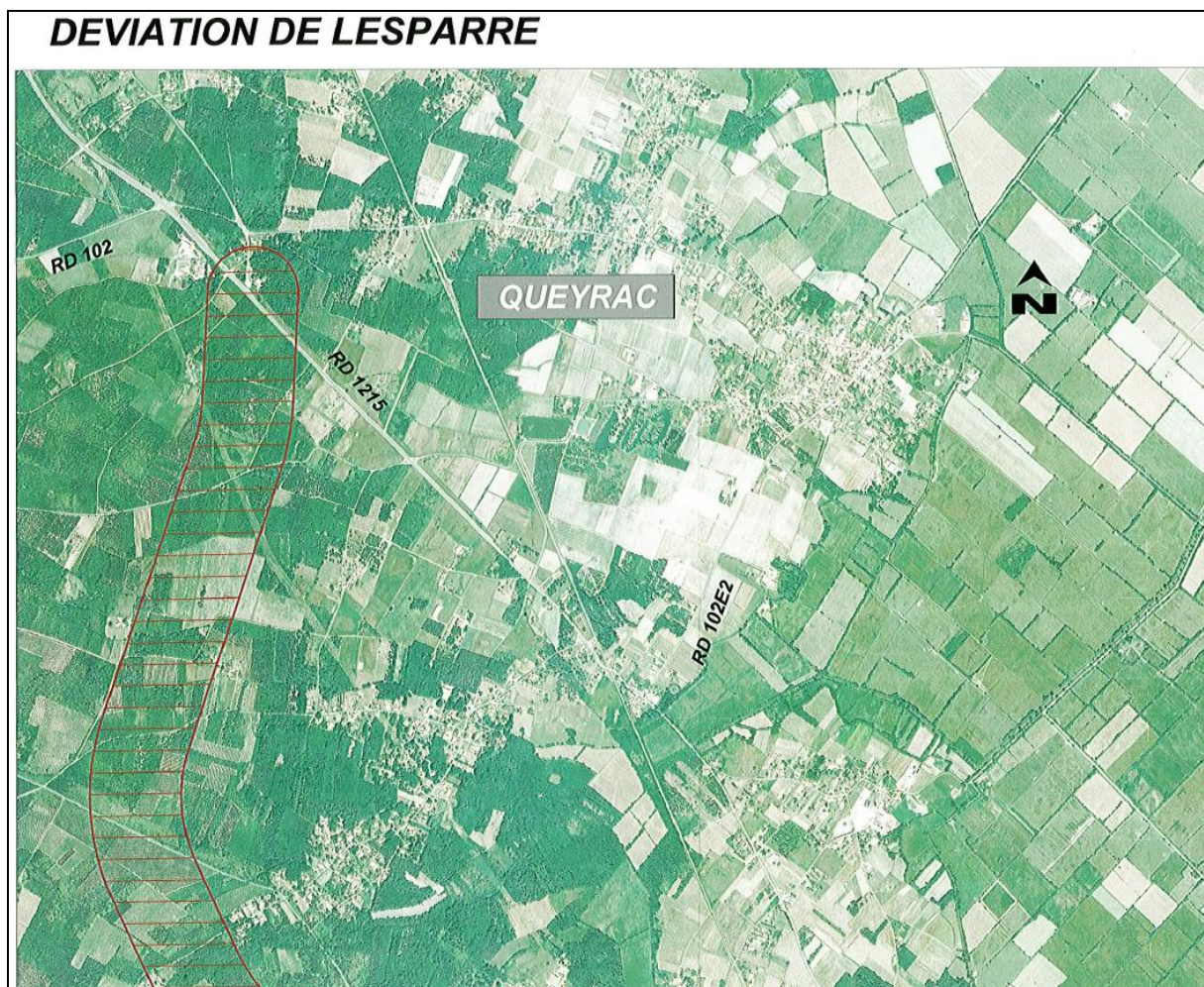
RD 1215 "Lescapon, Commune de Queyrac" Un nœud urbain dangereux auquel s'ajoute le passage de la voie ferrée et où la vitesse des véhicules est souvent trop élevée



La RD 1215 et sa chaussée surdimensionnée dans la portion Nord du territoire

La commune est concernée par le **projet de contournement de Lesparre-Médoc** mené par le Conseil Départemental. Plusieurs itinéraires ont été proposés depuis 1973 et après s'être opposé au passage de la déviation dans les marais et sur les vignobles classés en AOC, le tracé retenu devrait passer à l'ouest du bourg et rattrapera sur le territoire l'actuelle RD 1215. Le projet traversera la commune sur une longueur de 3.9km. Il recouvrira notamment des espaces boisés et entraînera des coupures de voies existantes mais devrait demeurer à distance des maisons les plus proches qui se situeront au niveau du quartier les Ourmes. Cette voie de contournement devrait impacter le fonctionnement de la commune puisque certaines voies coupées, des habitants devront emprunter des parcours légèrement allongés pour rentrer chez eux. La concertation est en cours.

Faisceau de la déviation actuellement soumis à la concertation (source : Conseil Général 33)



4.3.3.2 Les différents modes de déplacement offerts sur le territoire

L'automobile constitue indéniablement le mode de déplacement principal sur le territoire, qui se situe dans un contexte rural. En outre, le diagnostic a mis en valeur la part importante des ménages équipés d'une voiture ou plus sur la commune : La part des ménages ayant un moins une voiture est estimée à 91,3 % en 2009. En outre la commune dispose d'une forte part des ménages équipés de deux voitures ou davantage, soit 48,6 %. Les navettes résidence – travail se font pour la grande majorité par voiture particulière, et sont la cause d'un trafic important sur la voie principale de desserte des pôles urbains

Outre les déplacements automobiles individuels, le territoire dispose d'une offre en transports collectifs. La communauté de Communes de la Pointe du Médoc bénéficie ainsi d'un réseau de transports en commun appelé « TransGironde ». TransGironde est le réseau de transports interurbains gérés par le Conseil général de la Gironde. Il dessert les communes du département de la Gironde, ainsi que 12 communes limitrophes dans les départements de Charente-Maritime et de Dordogne.

Extrait du plan des réseaux TransGironde (Source : Conseil Général Gironde)



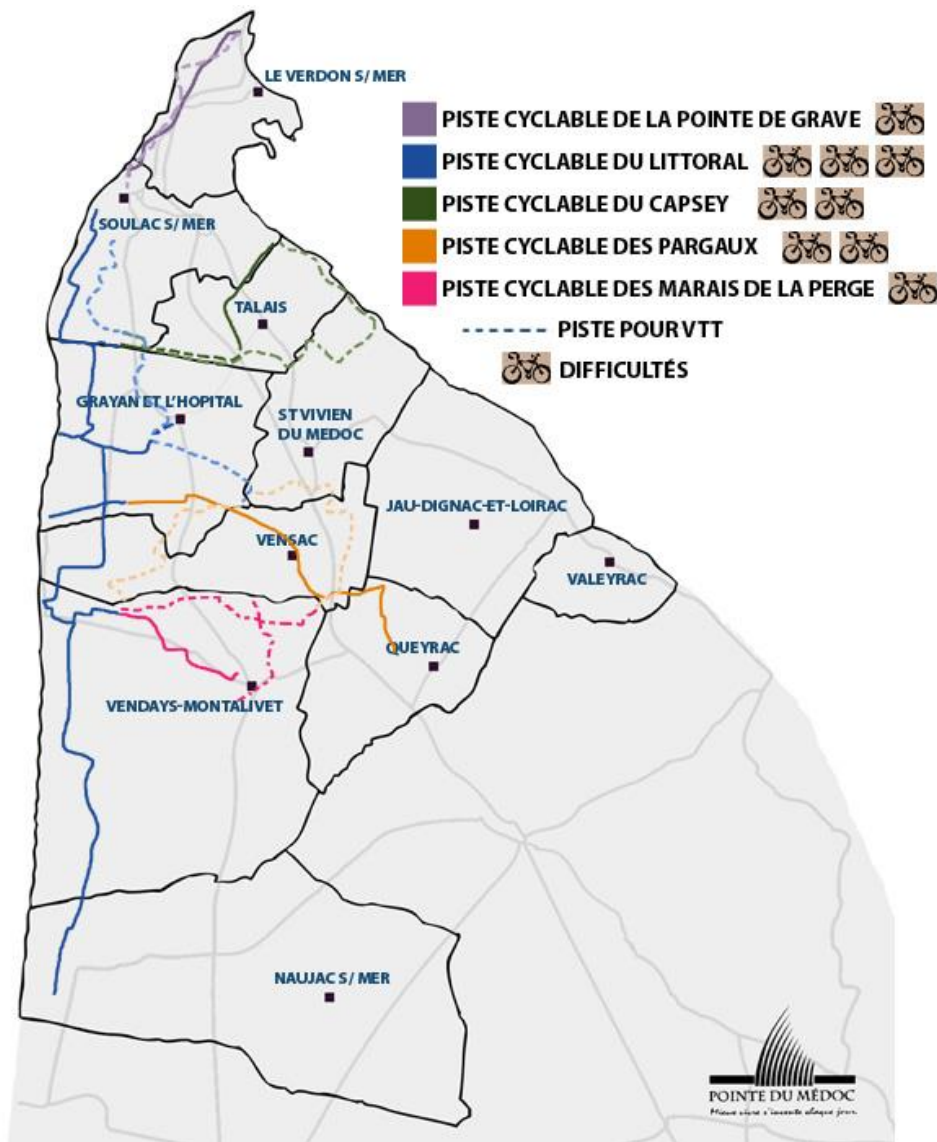
La diversification des modes de transport s'avère un enjeu important pour l'avenir du territoire. En effet, l'usage individuel de la voiture génère des problématiques nombreuses : inégalités d'accès au transport, émission de gaz à effet de serre, augmentation du trafic et des risques d'accidents...

Il convient de souligner que la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc a lancé un programme de réalisation de pistes cyclables dont l'un des tracés transversal concerne la commune de Queyrac.

Aujourd'hui, près de 600 kilomètres de pistes permettent de relier les différentes communes du territoire au littoral, ou encore au travers des vignobles et espaces naturels. Ces itinéraires peuvent être empruntés par les riverains mais conservent néanmoins une vocation principale de tourisme et de loisirs.



Le réseau local de pistes cyclables (Source : Communauté de Communes de la pointe du Médoc)



- ⇒ *Un territoire correctement desservi par un axe de transit important à l'échelle du département (la RD 1215).*
- ⇒ *Un territoire relativement vaste et une configuration urbaine (étalement linéaire) qui sont synonymes d'obstacles pour promouvoir les modes doux de déplacements et trouver des alternatives à l'automobile*
- ⇒ *Un territoire dépendant de l'automobile : Besoin d'une réflexion à l'échelle supra-communale pour trouver des alternatives : Transports collectifs, co-voiturage...*

4.4 Le stationnement

Les aires de stationnement publiques se concentrent dans le bourg autour des équipements (la mairie et la salle des fêtes, le cimetière, l'école et le complexe sportif). Il n'existe pas d'aire le long de la RD1215. Aucune aire de co-voiturage officielle n'existe sur le territoire, ni d'aire de camping car. On ne comptabilise que quatre emplacements pour le stationnement vélo devant la mairie et il n'existe pas d'aire de recharge pour les véhicules électriques. Il n'existe pas de stationnement handicapé.

Les stationnements sont uniquement mutualisés entre la mairie et la salle des fêtes autour de la place du 11 novembre 1918. L'école a donné lieu à l'aménagement d'une dizaine de places de stationnements pour résorber les difficultés générées par l'entrée et la sortie des classes. Sur le reste du bourg, le stationnement s'opère le long des voies de circulation où certaines portions ont été aménagées (comme aux abords de la mairie et des commerces).

Au total, le bourg comptabilise une cinquantaine de places de stationnements relativement dispersées et souvent peu aménagées. On note une absence de marquage au sol sur un certain nombre comme aux abords du cimetière.

Il existe également quelques places à hauteur de l'étang communal.

Repérage des aires de stationnements publiques dans le bourg de Queyrac (source : commune-géoportail)

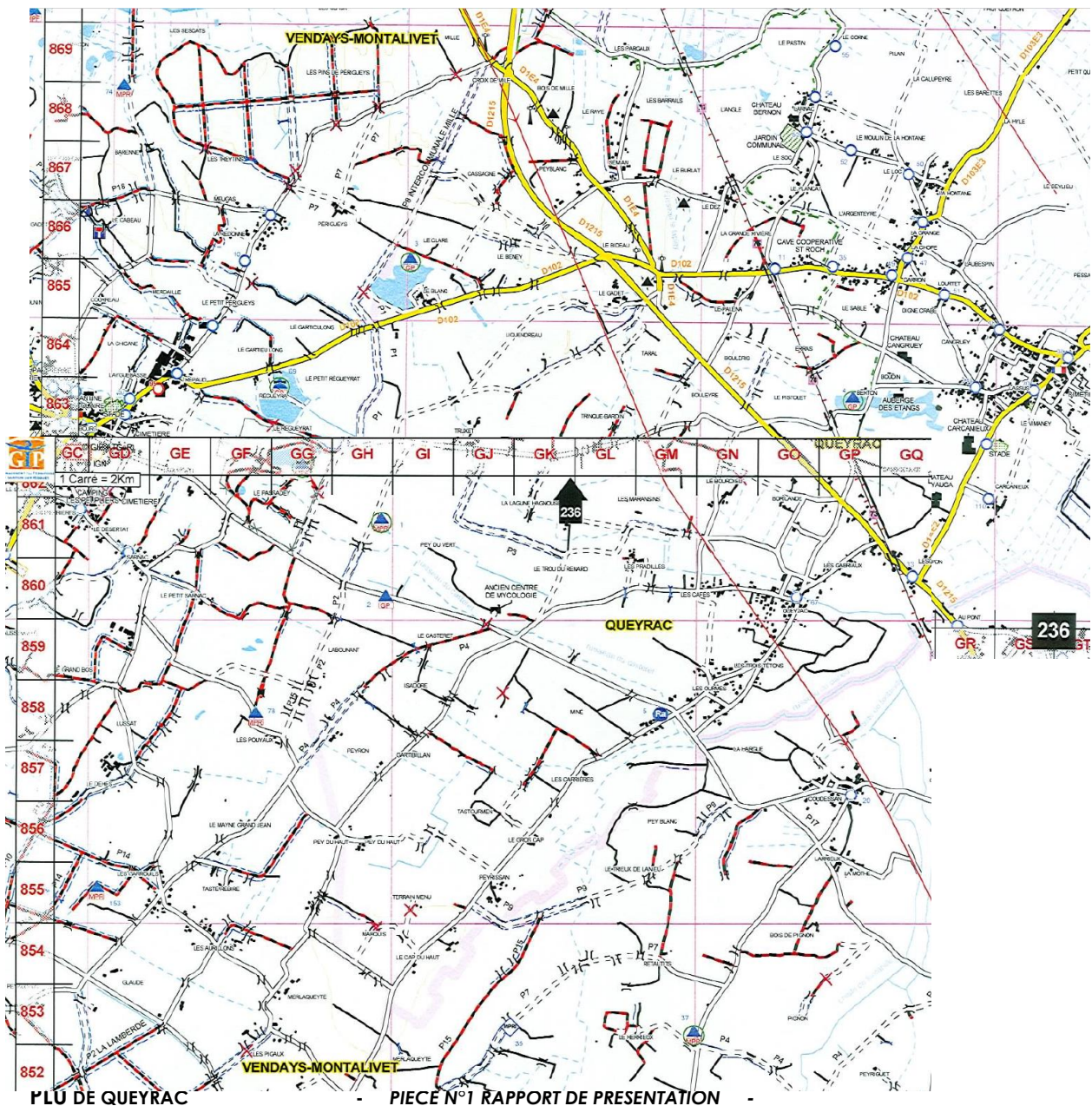


4.5 Le réseau de défense incendie

Le SDIS a 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 Tétons, 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.

Progressivement, la commune a donc entrepris en partenariat avec le SDIS un renforcement de son réseau. Ainsi des réserves ont-elles été installées à hauteur des Pargaux, des Ourmes (aménagement en cours) et il est prévu prochainement d'aménager un dispositif de défense au niveau du chemin des Cafés. Au final, une fois ces aménagements réalisés, le réseau devrait permettre de couvrir correctement le territoire.

Extrait du plan du réseau de défense incendie / repérage des poteaux et autres dispositifs (source : commune)



5 LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX

5.1 LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Le SCoT constitue un document d'urbanisme qui a pour ambition de planifier le développement durable du territoire de la Pointe du Médoc sur une période de 10 années. Pour ce faire, le Scot doit veiller au respect de grands équilibres prévus à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme : équilibre entre le développement urbain et les espaces naturels, agricoles et forestiers, la diversité des fonctions urbains, la mixité sociale de l'habitat urbain et rural, l'utilisation économe et équilibrée de toutes les formes d'espaces (urbain, ruraux, naturels), la maîtrise des déplacements, la qualité de l'eau, de l'air, du sol ...

Le SCoT de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc à laquelle appartient la commune de Queyrac a été approuvé le 11 août 2011.

Dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain, de rationalisation des usages des équipements publics et de maîtrise des déplacements, l'objectif du SCOT est de conforter l'actuelle structure urbaine par un renforcement de la ville de Soulac-sur-Mer ainsi que des pôles secondaires et une structuration des bourgs ruraux. En termes de population, l'hypothèse globale est de maintenir le rythme de croissance au niveau de 1.4% par an [...] Avec 13477 habitants en 2006, cela se traduit par un apport d'environ 2900 habitants supplémentaires à l'horizon 2020, soit un potentiel d'environ 16400 habitants.

Le SCoT donne quelques indications sur le nombre de logements à réaliser par commune sur la période 2010/2021, pour la commune de Queyrac, ce nombre s'élevait à 110.

Ainsi parmi les prescriptions du Document d'Orientations Générales nous rappellerons :

- Maîtriser l'extension de l'urbanisation

Favoriser le renouvellement et le renforcement des secteurs déjà urbanisés

« Il s'agit de favoriser, dans les documents d'urbanisme, la production de nouveaux logements à l'intérieur des villes et villages en permettant, par des règlements adaptés, l'urbanisation des terrains libres et la densification raisonnée des quartiers et villages »

*Cela se traduit par une **réduction forte** des espaces d'urbanisation future par rapport aux objectifs du schéma directeur de 2002.*

Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité l'utilisation du potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain :

- Réhabilitation de secteurs anciens en déshérence**
- Réhabilitation de bâtiments désaffectés**
- Reconquête de friches urbaines...**
- Mobilisation de terrains dans les limites bâties des villes et villages (dents creuses...) »**

*Il est demandé **qu'au moins 30% de la production de logements soit mis en œuvre à l'intérieur des zones urbaines existantes.***

- **Viser le rajeunissement d'une population médocaine par une offre adaptée en logements.** Il s'agit d'améliorer la qualité du parc de logements et de diversifier l'offre...

- **Urbaniser en continuité des espaces bâtis existants dans le respect des caractéristiques bâties de chaque commune**

« L'objectif est de conserver un caractère compact aux développements urbains...Le principe vise à combler des dents creuses existantes (petites enclaves agricoles ou le plus souvent en friches) afin de limiter les secteurs où l'urbanisation se développe le long de routes... »

L'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les villes, villages et hameaux existants,

Sont néanmoins autorisées « hors agglomération » :

- Des sites d'accueil touristiques homogènes, repérés sur la cartographie du SCOT au titre d'équipements ou de complexes touristiques...

Pour éviter de banaliser les paysages, l'implantation des constructions nouvelles doit favoriser le caractère concentré et continuité des entités urbaines et ainsi limiter l'urbanisation diffuse et linéaire le long des axes routiers. Il s'agit de favoriser l'urbanisation en « épaisseur »

- **Inscrire les villages et hameaux dans une logique d'urbanisation maîtrisée**

Le DOG rappelle qu'au sein de la CDC, seule la commune de Queyrac n'est pas soumise à la loi « littoral » et que sur son territoire, **les hameaux où la densification est possible sont Larnac et La Hontane.**

L'une des orientations est par ailleurs expressément **« d'interdire le développement de l'habitat isolé »** (groupement d'habitations de moins de 3 maisons...)

- **Adapter une gestion économe de l'espace**

« Une urbanisation maîtrisée impose nécessairement une gestion économe de l'espace... Ainsi, de manière globale, le développement de la Pointe du Médoc doit se traduire par une transformation limitée d'espaces naturels, agricoles et/ou forestiers en espaces urbanisés. »

L'urbanisation dispersée, déconnectée des centres, est strictement encadrée. La diversification de l'habitat doit favoriser des productions de logements et de formes urbaines moins consommatrices d'espace comme l'habitat individuel « dense » (maison accolées...), les maisons de ville, les fermes restaurées, les petits collectifs de volumétrie proche des formes d'habitat médocaines [...].

Pour la réalisation de 70% des besoins en logements par extension de l'urbanisation –soit 2800 logements – y compris les logements à vocation touristique prévus dans le SCOT, il est fixé une densité moyenne de 12 logements /ha, à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes.

Le SCOT fixe ainsi un objectif de densité de l'ordre de **12 constructions à l'hectare** soit une **consommation moyenne d'espace de 800m² environ par construction** (VRD compris)

En outre, parmi les prescriptions du DOG relatives au **développement du tourisme local**, il est clairement affiché le projet d'amplifier l'aménagement des sites et des réseaux touristiques existants ou en projet en synergie avec les stratégies départementale et/ou régionale, facteur de lisibilité, d'efficacité et d'économie d'échelle, le DOG repère donc :

- *des sites touristiques à mettre en valeur pouvant comprendre des équipements et des hébergements à vocation touristique sous réserve de respect des qualités des sites et des dispositions du PPRI (aux lieux-dits chez Berton et Le Casteret sur la commune de Queyrac).*

Pour rappel, il s'agit de deux projets de longues dates, et le projet du Casteret n'est plus d'actualité. Celui au Sud du bourg qui correspond au site des anciennes gravières de Berton étaient déjà classé en zone NAT dans le POS et voué aux hébergements touristiques. La collectivité soutient encore cette orientation.

5.2 LE PROJET DE PARC NATUREL REGIONAL DU MEDOC

La procédure de création d'un Parc naturel régional en Médoc a été engagée fin 2010 par le Conseil Régional d'Aquitaine. Après avoir franchie plusieurs étapes de la procédure, notamment l'avis d'opportunité favorable du préfet de Région, le chantier d'élaboration du projet de territoire destiné à fonder la charte du PNR a été ouvert fin 2013. Il a débuté après que le Conseil Régional d'Aquitaine ait confirmé sa volonté de voir le Médoc obtenir le classement en Parc Naturel Régional. Ce projet est notamment motivé en raison de la conscience collective autour de la qualité du paysage du Médoc, la nécessité de le valoriser, mais également une volonté de renforcer le rayonnement du Médoc et de lui donner une meilleure lisibilité.

Le Conseil Régional d'Aquitaine a donc confié au Syndicat Mixte du Pays Médoc le soin d'élaborer le projet de territoire destiné à fonder la Charte de son Parc. Pour ce faire, plusieurs phases de concertation ont été menées avec les élus, les acteurs et les partenaires afin de débiter l'élaboration de ce projet. Ces différentes étapes ont conduit à partager le regard sur le diagnostic de territoire, identifier les enjeux afin de produire un arbre d'objectifs concret et finalement commencer à concevoir l'opérationnalité du projet.

5 objectifs se dégagent ainsi au travers la création du Parc Naturel Régional du Médoc :

- Développer une économie créatrice d'emplois en valorisant certaines filières vecteurs de développement telles que la filière bois, l'artisanat du bâtiment ou encore la promotion touristique de la route du vin.
- Mieux fédérer les acteurs publics et privés autour de ce projet structurant.
- Renforcer l'identité du territoire à travers le label PNR et valoriser la culture Médocaine farouchement attachée à la nature.
- Porter à la connaissance des Médocains la richesse du patrimoine architectural et naturel de la presqu'île.
- Augmenter les moyens réglementaires et de fonctionnement du syndicat mixte qui disparaîtra au profit du PNR.

Le 8 juillet 2015, les élus du Comité Syndical ont validé l'avant-projet de la Charte du PNR Médoc et son Plan de parc. Il a ensuite été présenté et validé par une délibération de l'Assemblée Plénière du Conseil Régional d'Aquitaine du 19 octobre 2015.

La dernière étape en date a consisté pour le Conseil Régional d'Aquitaine à solliciter l'avis intermédiaire de la Ministre chargée de l'environnement sur cet avant-projet de Charte. Dans le cadre de cet avis intermédiaire, le projet sera également soumis à l'évaluation du Conseil national de protection de la nature et de la Fédération des Parcs naturels régionaux de France qui transmettront leur avis à la Ministre.

Une fois cette nouvelle étape franchie, la charte du Parc, éventuellement amendée au regard de l'avis intermédiaire, pourra être présentée à l'enquête publique puis sera soumise à la délibération des communes et intercommunalités du territoire.

6 LE PROJET D'URBANISME PORTE PAR LE PLU

6.1 LES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE FONDANT LE PROJET D'URBANISME

L'établissement des hypothèses de développement démographique constitue une étape importante de l'élaboration du PLU. De celles-ci découlent notamment les objectifs de développement du parc de logement, permettant d'apprécier le besoin d'ouverture à l'urbanisation du foncier disponible sur le territoire communal. Ces hypothèses ont été élaborées entre 2013 et 2015 avec les données statistiques du moment.

Les hypothèses de croissance :

Ensuite, trois hypothèses de développement démographiques ont été établies afin d'appuyer le choix de municipalité en matière d'accueil de population et de consommation d'espace par l'urbanisation. Ces hypothèses ont été établies sur le principe de soldes migratoires et naturels équilibrés.

- La première hypothèse s'appuie sur une croissance ralentie similaire à celle observée entre 2007 et 2012 soit un taux de 0.4% ce qui serait synonyme d'un gain d'environ 60 habitants.
- La seconde hypothèse est fondée sur la poursuite d'une croissance de l'ordre de + 20 à 25 habitants par an et le maintien du taux de croissance observé entre 1999 et 2009 soit +1.7%. Ce dernier correspond à l'hypothèse basse du SCoT qui fixe un objectif de croissance annuelle de l'ordre de 1,5% à 2,0% d'ici 2020. Ce scénario « SCoT médian » aboutirait à un gain d'environ 250 habitants pour dépasser les 1600 habitants.
- Enfin la troisième et dernière hypothèse repose sur le taux maximum escompté dans le SCoT soit 2.0% de croissance annuelle. Ce dernier scénario de « croissance accélérée » engendrerait un gain de plus de 300 habitants.

Il convient de souligner que les hypothèses du SCoT étaient pour partie fondées sur une relance de la dynamique économique locale sur la base notamment du projet de Port... Ces estimations sont donc hautes !

1. Scénarios des tendances démographiques (2015-2025) au regard des objectifs du SCoT

	TC 2015-2025	Potentiel d'accueil	Pop. 2025 (estimation)
Scénario « au fil de l'eau »*	0,4 %	+60	1 440
Scénario « SCoT médian »	1,7 %	+250	1 630
Scénario de croissance soutenue	2.0 %	+300	1 680

*Projection effectuée sur la base du nombre d'habitants gagné sur la période 1999-2010/ ** Projection effectuée sur la base du taux de croissance moyen observé entre 1999 et 2010 /***Projection haute du SCoT
Population légale 2012 : 1 384 habitants (Source : INSEE RP2012)

2. Projection du nombre de logements à produire (2015-2025)

	Objectifs démographique	Nbre moyen de pers/ménage	Projection démographique	Besoins en logements
Scénario « SCoT Médian »	1600	2,1	+250	120

Note : 2.15 En prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages qui se poursuit, 2,19 personnes/ménage en 2013, 2,38 personnes/ménage en 1999. Le projet vise à accueillir des familles via de nouvelles opérations d'ensemble au sein desquels les programmes peuvent davantage répondre aux objectifs de mixité. Mais le phénomène de rajeunissement qui pourrait permettre d'augmenter la taille des logements risque de ne pas s'appréhender sur le court terme, le projet mise davantage sur le maintien de la taille à 2.1 qu'une nouvelle réduction.

La commune de Queyrac opte pour un « scénario médian » dans la continuité de cette dernière décennie (+1.7% entre 1999 et 2010) pour parer le vieillissement de la population... La municipalité a ainsi conscience que compte tenu d'un solde naturel négatif, il convient de mobiliser les efforts sur le solde migratoire et l'accueil de nouveaux foyers via notamment la production de logements.

Le projet de la commune table donc sur la production d'environ 120 logements mais ce potentiel d'accueil doit intégrer la part de logements vacants qui pourraient être « réhabilités ».

Pour préciser les chiffres de la vacance, la collectivité a eu recours à la base de données FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) constitué par la DGFiP (Direction Générale des Finances Publiques). Ces données ont confirmé que le nombre de logements vacants avait récemment diminué passant de 92 en 2007 à 79 en 2011 et 36 en 2013.

Par ailleurs, en 2011 selon ces données FILOCOM, **17 logements étaient vacants depuis moins de 1 an** et 12 depuis moins de 2 ans. En outre, seulement **22 logements vacants appartenaient à la catégorie « tout confort »** et 55 logements vacants dataient d'avant 1915. Les logements présentant le moins de confort étant les plus onéreux ou délicat à rénover, il s'agirait du socle solide de la vacance à l'échelle du territoire de Queyrac. Enfin ces logements se situent sur l'ensemble du territoire ainsi que dans le bourg ancien. Après vérification, la commune a donc pu évaluer qu'au regard de l'état de confort, de l'ancienneté ainsi que des ventes en cours, environ 20% des logements vacants **soit une dizaine maximum** pourraient être réhabilités d'ici les 10 prochaines années.

Le nombre de résidences secondaires quant à lui se maintient entre 1999 et 2009 avant de subitement augmenté jusqu'en 2013 de près de 40 logements. Il est donc difficile d'appréhender les tendances et de réaliser des projections pour l'avenir concernant les éventuelles transformations en résidences secondaires ou inversement de résidences secondaires en résidences principales. Un chiffre de 10 a été évalué comme le plus probable. En effet, la commune souligne que cette réduction du nombre de résidences secondaires découlent de l'arrivée de retraités qui avaient acheté depuis plusieurs années sur la commune et viennent s'y installer définitivement. Cela expliquerait donc en partie la réduction du nombre de logements vacants. Mais elle tient à souligner que ce phénomène semble se calmer.

Enfin, le projet prévoit le changement de destination de 5 anciens bâtiments agricoles (dépendances) en logement ; Il convient de les intégrer à la projection qui doit permettre d'évaluer les surfaces à construire.

Nous soulignerons que l'évaluation du « point mort » à l'échelle de Queyrac est donc délicate et la démonstration peu probante sur le projet communal qui s'attèle à appréhender le développement à partir du levier principal du PLU à savoir, la construction. Au final, le projet retient une hypothèse qui se cale sur la poursuite d'un rythme de 10.5 constructions par an. Il s'agit donc de poursuivre le rythme de la construction des années 2006-2015 (11pc/an) le tout en consommant moins d'espace...

3. Projection des surfaces à mobiliser (2015-2025)

	Nbre de log. Total à produire	Nbre de log. Vacants mobilisables	Nbre de résidences secondaires transformées	Nbre de changement de destination en log.	Nbre de log. à construire	Surface mobilisée par construction en m ² (VRD inclus)	Surface à mobiliser (ha)	Surf. annuelle moyenne (ha)
Scénario de densification	120	-10*	-10	5	105	800**	8.4	0,84

*Nombre de logements vacants mobilisable à court terme est relativement faible, le nombre de logements vacants étant estimé à moins de 40 sur le territoire en 2013 (INSEE)

**Objectif du SCoT - Tenant compte des surfaces dédiées aux espaces publics, voiries et réseau divers

Le scénario de développement proposé devrait générer une mobilisation de **8 à 9 hectares de terrains sur les dix prochaines années.**

Cette hypothèse qui s'inscrit dans la poursuite des objectifs du SCoT permet de réaliser un effort d'économie d'espace par rapport à la décennie précédente qui avait enregistré une consommation d'espace agricole et naturel de l'ordre de 13.5ha, d'autant que le projet privilégie le réinvestissement à l'étalement...

6.2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD constitue le « cœur » du PLU, autour duquel pivotent les différentes pièces composant ce dernier. Il dresse les grands objectifs de développement du territoire dans divers domaines : environnement, cadre de vie, patrimoine, logement, économie, déplacements, offre commerciale, communications numériques...

L'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que l'analyse de la population, de l'économie, du logement ont permis d'identifier une série d'enjeux stratégiques pour le devenir du territoire. Face à ceux-ci, la municipalité a formulé de grandes orientations qui guideront l'évolution du territoire pour les années à venir :

1. **Inscrire le patrimoine naturel au cœur du projet**
2. **Valoriser le patrimoine paysager de la commune**
3. **Maîtriser le développement urbain**
4. **Promouvoir le cadre de vie**

Ces quatre orientations majeures structurent l'organisation interne du PADD et visent à répondre aux exigences des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme tout en exprimant le projet d'urbanisme porté par la municipalité.

6.2.1 Inscrire le patrimoine naturel au cœur du projet

La municipalité porte une attention toute particulière à préserver les richesses naturelles du territoire et s'inscrire dans une démarche de développement durable. Cela signifie notamment de :

- **Protéger les continuités écologiques et la biodiversité**

La municipalité entend **préserver les secteurs les plus sensibles et ceux dont le rôle est structurant sur le plan écologique** :

- **Les marais du Médoc** : leur richesse est soulignée par leur appartenance au réseau Natura 2000 (site d'intérêt communautaire dit « Marais du Bas-Médoc » et zone de protection spéciale dite « Marais du Nord-Médoc »). Ces derniers constituent un **réservoir écologique d'importance régionale, reconnu comme tel par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Aquitaine**. Les marais du Médoc forment ainsi une continuité écologique au-delà des limites communales de grand intérêt à la fois pour la faune et la flore et la gestion des eaux. Le projet communal vise donc à protéger ces derniers des effets de l'urbanisation (directs ou indirects).

- **Les zones humides** (ruisseaux, prairies, lagunes, boisements...) : ces milieux, qui caractérisent particulièrement l'identité de la commune et en forte régression au niveau international, méritent une protection forte au travers du PLU.

- **L'espace forestier et les milieux bocagers** : ces derniers forment la trame verte du territoire. Il convient notamment de souligner la présence de boisements mixtes de feuillus au cœur de la commune dont la valeur écologique est supérieure à celle de la forêt cultivée de pins car ils génèrent davantage de biodiversité. De même, la municipalité souhaite préserver et renforcer la trame de haies qui drainent le territoire pour leur participation au cycle de l'eau et leur rôle de corridor écologique.

- Le projet prévoit également de préserver les zones d'expansion des crues au-delà des limites des sites Natura 2000, car celles-ci sont nécessaires au bon fonctionnement hydraulique du territoire. Il s'avère par ailleurs indispensable de préserver les marais Nord-médocains de tout risque de pollution découlant d'inondations.

- **Garantir une bonne gestion des eaux pour protéger les milieux**

La qualité des eaux est une thématique sensible sur un territoire marqué la présence de marais aux abords desquels on trouve de larges espaces viticoles et des zones urbanisées. Il est important aux yeux de la municipalité de préserver autant que possible la qualité des eaux en évitant d'une part d'urbaniser dans et aux abords immédiats des marais. D'autre part, au sein de chaque aménagement et notamment d'opération d'ensemble, la municipalité insiste pour que la gestion des eaux soit déterminante dans les projets. Il ne doit pas s'agir d'une thématique secondaire et délaissée bien au contraire.

- **Intégrer le facteur des risques et des nuisances**

Le PLU est un moyen de communiquer et au-delà de protéger les administrés. Il convient de rappeler que la commune de Queyrac est d'ores et déjà concernée par un PPRI (plan de prévention des risques inondation). Ce dernier fait d'ores et déjà l'objet d'un règlement et d'un zonage qui s'imposent au PLU dans un rapport de compatibilité. D'autres risques et nuisances existent et sont pris en compte dans le projet afin de limiter l'exposition des usagers...

Il est d'ailleurs rappelé que le territoire est impacté par le projet de voie de contournement du Conseil Général. Il a donc été pris soin de ne pas créer de nouvelles zones urbanisables à hauteur ou aux abords des faisceaux du tracé de cette voie.

- **Relever le défi énergétique**

La commune est sensible aux démarches d'économie d'énergie et au développement des énergies renouvelables. Elle ne fera donc pas obstacle à l'équipement des constructions par des dispositifs de basse consommation énergétique, ou à la mise en œuvre de projets d'habitat « bioclimatique ».

Les règles du PLU se veulent ainsi compatibles avec les exigences des lois « Grenelle de l'Environnement » au regard de la lutte contre le gaspillage énergétique et le changement climatique, qui se traduisent notamment par l'application de la Règlementation Thermique à l'encontre des nouveaux projets de construction.

Le projet offre l'opportunité d'intégrer les principes d'un habitat plus rationnel sur le plan énergétique (bonne exposition solaire et aux vents dominants, choix et disposition des ouvertures, incitations à la capacité et à la mitoyenneté du bâti...) dans leur futurs projets de construction. Elle entend également les sensibiliser à l'utilisation de matériaux de construction plus durables et respectueux de l'environnement.

6.2.2 Valoriser le patrimoine paysager de la commune

Ce second volet complète le précédent, le paysage étant intimement lié aux milieux naturels et physiques...

- **Penser le paysage comme un élément structurant dans l'organisation du territoire**

Les paysages communaux sont riches, d'Ouest en Est on passe d'une ambiance forestière à une ambiance plus maritime et très singulière avec les palus. Le tout est rythmé d'ensemble bâtis parfois de fort intérêt patrimonial comme les cônes de vue sur l'Eglise et parfois menaçant pour la lisibilité du territoire (étalement linéaire aux entrées de bourgs). Le projet communal porte donc pour ambition de choisir les sites les moins impactant en privilégiant le

renforcement urbain au cœur de l'enveloppe bâtie existante ou encore de protéger tous les éléments sur lesquels l'urbanisation peut s'appuyer en particulier les haies...

- **Promouvoir l'identité de la commune**

Il s'agit de conserver les caractéristiques morphologiques et architecturales du bourg et des quartiers anciens. Le bourg est ainsi plus urbain et présente un tissu plus dense que les quartiers éparpillés sur le territoire qui eux sont plus aérés et composés de quelques grands bâtiments (fermes, château)... Il était donc important aux yeux de la municipalité de respecter ses caractéristiques originelles.

En outre, le PLU est l'occasion de repérer le petit patrimoine qui participe à l'identité de la commune pour mieux le protéger ou encore de travailler sur la requalification des anciennes gravières de Berton, un espace atypique, d'intérêt paysager qui peut être un atout pour le tourisme et les loisirs.

Le tout s'accompagne par le souci de conserver et développer un réseau de pistes et chemins pour partir à la découverte de la commune en toute sécurité.

- **Améliorer l'insertion paysagère des constructions**

Cette orientation découle du constat qu'une urbanisation opportuniste et mal encadrée peut lourdement impacter l'image d'une commune. Aussi, le PLU est t'il un outil pour travailler sur le choix des terrains à bâtir en prenant davantage en compte leur environnement et à travailler sur l'insertion des constructions. Il s'agit notamment de prévoir des trames vertes, des zones tampon, de transition entre les espaces agricoles et la zone urbaine en s'appuyant sur la végétation existante ou en plantant. Au-delà, la municipalité souhaite attirer l'attention sur la forme du bâti, sa couleur, la qualité des clôtures qui sont également des facteurs à mieux prendre en compte pour faciliter l'intégration paysagère de futures constructions notamment d'activités (qui risqueraient d'être isolées).

Le PADD rappelle par ailleurs que la RD 1215 est une voie classée à grande circulation et qu'en conséquences, tout aménagement sur ses abords en dehors des espaces urbanisés nécessitera des études notamment paysagère afin d'en garantir la qualité. L'image de la commune en dépend !

6.2.3 Maîtriser le développement urbain

Dans le présent PLU, les enjeux en termes de consommation d'espace et de fonctionnement urbain sont particulièrement important au regard de l'état actuel de l'étalement urbain. En outre, le SCoT de la Pointe du Médoc fixe des objectifs précis à la fois au niveau de consommation et de la structuration de l'espace.

- **Rationaliser le développement démographique de la commune**

Il est rappelé que le SCoT fixe pour objectif un taux annuel de croissance de la population de 1.5 à 2% d'ici 2020 afin notamment d'assurer le renouvellement des générations... La municipalité a pris en compte son taux de croissance sur ces dernières années ainsi que la capacité de ses équipements et a opté pour poursuivre une croissance de aux abords de 1.7% (taux équivalent à celui observé entre 1999 et 2009). Elle s'inscrit ainsi dans une poursuite de la croissance qui pourrait lui permettre de dépasser les 1600 habitants d'ici 10 ans ce qui correspond à un gain de l'ordre de 250 habitants.

Ce scénario vise à faire face au vieillissement de la population et à accroître les capacités d'accueil de la commune.

Cette hypothèse de développement qui pourrait être qualifiée d'optimiste est soutenue par la municipalité qui souhaite faire face au vieillissement de la population (**en 2012, plus de 30 % de la population communale avait plus de 60 ans**) en accueillant de jeunes foyers et relancer la construction sur la commune. En effet, aux yeux de la municipalité, la commune a enregistré une baisse de la construction à cause de son POS dont le règlement imposait une taille minimum de parcelle. Cette disposition a donc fait obstacle à des possibilités de constructions et de vente (coût des terrains trop élevés)... quand bien même la mairie recevait régulièrement des demandes de terrain à bâtir.

Enfin, la municipalité souhaite également présenter des capacités pour accueillir de nouveaux résidents en lien avec les projets économiques locaux (le Port, les zones d'équilibres) qui devraient aboutir et créer de l'emploi. La commune de Queyrac située au cœur de la presqu'île devrait logiquement figurer parmi les territoires privilégiés pour l'installation de nouveaux foyers.

- **Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels**

Il s'agit d'un des objectifs principales du PLU qui nécessite de prendre en considération plusieurs facteurs :

- La taille des ménages (2.2 en 2012 avec une tendance à la baisse pour les années à venir compte tenu du vieillissement de la population) = 2.1 personnes par ménage correspondant à la moyenne communautaire.
- Le nombre total de logements à produire $(250/2.1) = 120$
- Le potentiel de mobilisation des logements vacants (estimé à 20% du nombre total de logements vacants selon les données FILOCOM de 2011, l'INSEE et le recensement de la commune) = environ 15
- La surface moyenne des parcelles à construire (l'objectif est fixé par le SCoT : 12 logements à l'hectare) = 800m²

Surface à mobiliser = [(Nombre de nouveaux habitants escomptés / nombre de personnes par ménage) – nombre de logements vacants à réhabiliter] x 0.08 = **8,4ha**

Au final, pour parvenir aux objectifs communaux, le projet communal nécessite la mobilisation d'environ 8ha. Le rythme de la construction devrait ainsi s'élever à 10 par an. Ce rythme correspond à celui des années 2005-2015 mais il faudra y ajouter les rénovations et réhabilitation de logements vacants.

Il convient par ailleurs de souligner que cette estimation ne prend pas en compte la rétention foncière qui actuellement fait obstacle à de nombreux projets.

- **Conforter les centralités et privilégier la densification**

Le projet consiste à réduire le phénomène d'étalement et de dilution urbaine en privilégiant la densification des secteurs les mieux desservis et les plus proches des équipements, services et commerces c'est-à-dire, le bourg, la Hontane et Larnac qui tendent d'ailleurs aujourd'hui à former un ensemble polarisant. Ces trois sites étaient d'ailleurs identifiés dans le SCoT. Les autres quartiers historiques (Le Dez, Lescapon...), ne devraient faire l'objet que d'extensions ponctuelles visant à combler les dents creuses dans l'enveloppe urbaine existante ou réhabiliter le bâti existant. Enfin, les écarts isolés et les secteurs d'urbanisation diffuse en retrait du bourg quant à eux n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions d'habitation. Il s'agit surtout d'en assurer l'entretien et la valorisation... Le projet aboutit ainsi à une réelle hiérarchisation et organisation du développement urbain visant à la fois à économiser l'espace ainsi que les déplacements, les réseaux...

- **Assurer une mixité sociale et générationnelle**

La commune qui n'est pas tenue aux obligations de la loi SRU en termes de production de logements sociaux, a néanmoins relevé l'intérêt de diversifier son offre. Elle opte donc pour imposer aux futurs aménageurs de varier la taille et le statut des logements dans leurs opérations. L'objectif consiste à répondre aux besoins du plus grand nombre notamment des jeunes sans enfant et des personnes âgées pour rétablir un parcours résidentiel et ainsi garantir un maximum de mixité.

6.2.4 Promouvoir le cadre de vie

Ce chapitre se focalise sur les habitants pour que sur leur territoire, ils puissent travailler, disposer d'équipements performants et se déplacer aisément... et au final bénéficier d'une bonne qualité de vie.

- **Soutenir l'activité agricole, viticole et forestière**

Il est rappelé que le territoire se caractérise par ses élevages, ses maisons viticoles et l'exploitation forestière. Ces trois activités sont des piliers dans l'économie locale et qui participent pour beaucoup à l'image de la commune. Le projet entend protéger ses activités en leur donnant les moyens de poursuivre voire de se développer sur le territoire.

Il s'agit pour les exploitations agricoles de préserver les parcelles du grignotage de l'urbanisation et de conserver des distances entre les secteurs de développement résidentiel et les sites d'exploitations dans la logique des objectifs de la charte agriculture, forêt et urbanisme de Gironde.

- **Conforter la dynamique économique locale**

Parallèlement à l'accueil de nouveaux habitants ; la municipalité a pour souci de maintenir les emplois et au-delà d'en créer de nouveaux. Il convient donc de permettre aux activités en présence de pérenniser et de prévoir des possibilités d'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire.

Le projet prévoit ainsi la reconduite de la zone d'activité économique (Uy de son POS) pour la destiner aux artisans le long de la RD 1215, le tout en travaillant sur la qualité du site tant du point de vue fonctionnel que paysager (dossier loi Barnier en annexe du présent rapport).

Le projet conserve aussi du potentiel pour le déploiement des activités touristiques plus précisément pour l'hôtellerie de plein air à hauteur des anciennes Gravières de Berton. Ce site accueille déjà un établissement (6 mobil-homes) et est identifié dans le SCoT. Il s'agit d'une orientation de longue date et qu'il s'avérerait intéressant de poursuivre. A terme un projet de ce type pourrait permettre de valoriser le site et participer au dynamisme de la commune.

A noter : La commune sait combien il est essentiel d'offrir un réseau de communication numérique performant pour son déploiement économique et résidentiel, c'est à cet effet que par l'intermédiaire de la communauté de communes, Queyrac est adhérente du syndicat mixte Gironde Numérique en charge de la couverture du département.

- **Garantir le maintien des équipements et permettre leurs extensions**

Le niveau des équipements est relativement satisfaisant sur le territoire. La commune dispose d'un pôle scolaire et de sport qu'elle compte renforcer à terme. Il s'agit d'anticiper en créant des réserves qui lui permettront de répondre aux besoins des administrés.

- **Trouver des alternatives au « tout automobile »**

L'ambition de la collectivité consiste à sécuriser l'accessibilité aux équipements et de manière générale les déplacements doux à l'échelle du territoire. Il s'agit donc de choisir des secteurs de développement ou de densification bien situés au regard des équipements (dans le bourg), d'imposer l'aménagement de liaisons douces dans les nouvelles opérations pour que ces dernières soient correctement connectées au reste du tissu.

En outre, la collectivité réfléchit à la requalification de l'entrée de bourg depuis la RD 102.

6.3 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent le relai opérationnel du PADD. Elles se voient attribuer un caractère d'opposabilité et peuvent ainsi imposer aux pétitionnaires d'autorisation d'occuper le sol un certain nombre de dispositions visant à garantir la viabilité des opérations d'aménagement au regard de l'environnement, de la qualité des paysages, du cadre de vie...

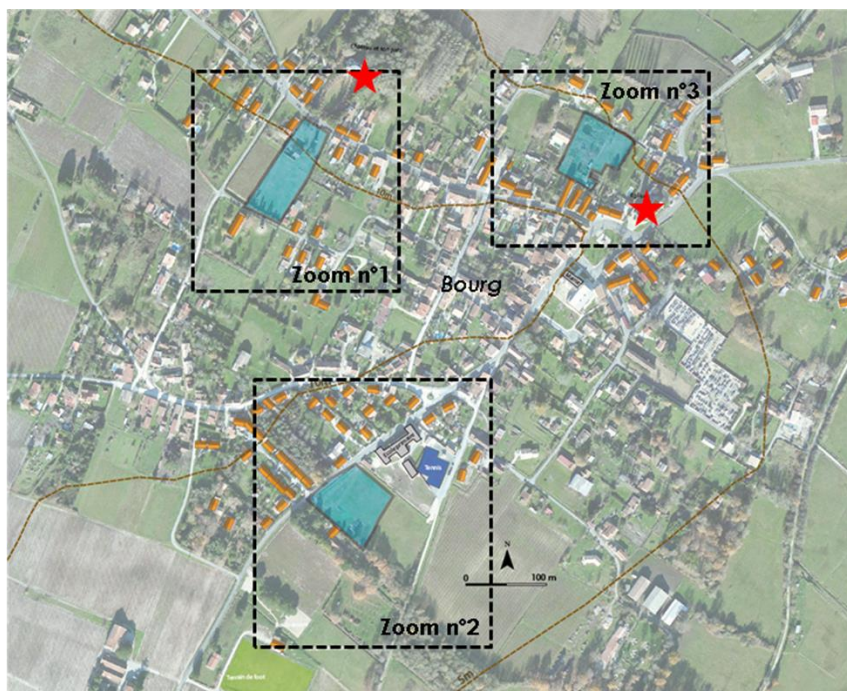
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, au travers d'une vision d'ensemble, les grands principes d'aménagement du bourg pour les dix ans à venir. Certains éléments végétaux et bâtis de valeur notable ont été identifiés, en vue de leur préservation (haies, jardins privés, éléments architecturaux...). De même, des cônes de vue remarquables ont été identifiés en vue de la préservation/valorisation des sites concernés (ouvertures sur l'espace agricole, vues sur l'église...).

Trois sites ont été identifiés au sein du bourg pour mettre en œuvre les objectifs municipaux en matière de développement de l'habitat. Leur choix a été fortement influencé par les opportunités foncières, techniques (réseaux et desserte) et fonctionnelles (espaces publics, équipements...). Leur choix a également tenu compte des conclusions de l'évaluation environnementale menée parallèlement au PLU. Certains éléments de composition des OAP découlent ainsi directement de mesures de suppression, réduction et/ou de compensations d'incidences notables sur l'environnement.

In fine, chaque site est accompagné d'un parti d'aménagement détaillant avec précision sa vocation et ses conditions d'aménagement (desserte par les voies de communication, desserte par les réseaux, aménagements paysagers, aménagement d'espaces publics, implantation préférentielle du bâti...).

Sur le territoire de la commune, trois sites voués au développement résidentiel et un autre voué au développement économique font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

- Les trois sites voués au résidentiel se situent dans le bourg, le long du chemin de la Hontane, le long du chemin du Hibou et aux abords de l'école ; Ces trois secteurs sont d'ailleurs classés en zone 1AU car ils ont tous vocation à être aménagés à court terme c'est-à-dire dans un délai de 0 à 5 ans.
- Le site voué au développement économique se situe le long de la RD 1215 à hauteur d'un ancien bâtiment artisanal à l'abandon comme le prévoyait le SCoT ; Ces terrains sont classés en zone 1AUy mais leur aménagement n'est pas programmé immédiatement.



6.3.1 Zoom n°1 – Le Chemin de La Hontane

Il s'agit d'une parcelle en lanière de 6700m² desservie par le chemin de la Hontane qui constitue l'une des entrées principales du bourg. Elle s'inscrit dans un tissu à dominante pavillonnaire relativement diffus. Elle accueille un pigeonnier et contient un mur de clôture en pierre d'intérêt patrimonial. Il convient de souligner d'ailleurs que cette parcelle fait face au château. La parcelle n'est plus cultivée mais le terrain est néanmoins encore en AOC. Il présente un léger dénivelé avec une configuration de vallon sur sa frange Est où s'écoulent les eaux pluviales.

La parcelle est correctement desservie par les réseaux, elle peut être raccordée immédiatement au réseau d'assainissement collectif et ne présente pas de contraintes particulière pour la défense incendie.

Le choix des zones à urbaniser s'est porté sur ce secteur car il bénéficie d'une situation proche du cœur de bourg et de ses services. Son aménagement a vocation à participer au renforcement des capacités d'accueil résidentiel du bourg sans engendrer de frais conséquents en réseaux ni d'étalement de l'enveloppe urbaine.

Le projet consiste donc à permettre la réalisation d'au moins six nouvelles constructions d'habitations (taux de densité moyen de 11.5 log/ha) via une opération d'aménagement d'ensemble. Afin d'optimiser l'espace et d'éviter les dysfonctionnements, il sera effectivement exigé que l'aménagement de ce terrain ne donne lieu qu'à une opération d'ensemble au lieu de plusieurs petites opérations pouvant menacer l'objectif de densification...

Sur le plan paysager, l'orientation prévoit la préservation du muret et l'aménagement d'un espace commun paysager en façade le long du chemin de la Hontane. Il s'agit de soigner la vitrine le long de l'entrée de bourg, en résonnance avec le château et son parc.

En outre, pour limiter les incidences de cet aménagement, le vallon permettant de gérer les eaux pluviales devra être préservé de toute imperméabilisation et demeuré au sein des jardins.

La zone sera desservie par une voie traversante ralliant le chemin de la Hontane à la rue des Voltailles ce qui permettra d'éviter l'impasse, consommatrice d'espace, source d'imperméabilisation des sols...

Les constructions devront pouvoir s'implanter de manière à optimiser les apports solaires c'est-à-dire les pièces à vivre et jardins orientés vers le sud – est. Il est donc préférable d'axer la voie sur la frange la plus à l'Ouest du terrain.

Les haies en présence devront être préservées autant que possible pour préserver le cadre rural et verdoyant du bourg et de nouvelles plantations pourront accompagner la voie et les dispositifs de gestions des eaux pluviales plus précisément les noues.

6.3.2 Zoom n°2 – Le Chemin de Lescapon

Il s'agit d'une parcelle de 6200m² desservie par le chemin de Lescapon qui constitue l'entrée Sud du bourg. Elle jouxte le complexe scolaire et sportif. Le terrain n'est pas cultivé mais figure encore en AOC.

Il s'agit d'un secteur relativement sensible sur le plan paysager puisqu'il marque l'entrée de bourg mais le terrain ne contient aucun élément d'intérêt patrimonial.

Il est correctement desservi en réseaux et pourra être raccordé à l'assainissement collectif (qui s'arrête actuellement au coin de l'école).

Le projet consiste à optimiser cet espace d'entrée de bourg qui là encore est stratégiquement situé au contact de l'école. Son aménagement devrait permettre d'augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg dans un cadre urbain de qualité et fonctionnel.

L'objectif consiste donc à réaliser une opération d'ensemble relativement dense (poursuivant un taux de densité moyen de 14log/ha) avec de la mixité c'est à dire des efforts de diversification quant à la taille des logements et des lots (qui pourront osciller entre 500 et 800m²).

Là encore, les opérations successives menées au coup par coup seront proscrites pour garantir un aménagement de qualité tant du point de la forme que de la fonctionnalité (desserte, gestion des eaux pluviales).

L'aménagement devra intégrer le maintien de l'entrée de l'école pour les piétons et les cycles sur le côté Nord du terrain et la liaison douce avec l'aire de stationnements située sur l'arrière du site, sous les tennis. De manière générale, une attention particulière devra être portée aux cheminements doux pour que le site soit connecté de manière efficace aux équipements environnants et au reste du tissu du bourg.

Le projet devra permettre de valoriser les abords du chemin de Lescapon et de mettre fin au stationnement sauvage le long. Un mail constitué d'arbres de haut jet sera planté et les aires de stationnements devront être regroupée et très lisibles pour éviter un éparpillement des véhicules. Dans tous les cas, les surfaces dédiées à l'automobile devront être réduites autant que possible et paysagers (arbres d'essences locales).

Pour des raisons de sécurité, les accès individuels directs depuis le Chemin de Lescapon seront proscrits. Le projet devra prévoir une desserte via une voie en boucle dont le tracé devra là encore permettre une implantation optimum des futures constructions en termes d'apports solaires.

Pour la gestion des eaux pluviales, il conviendra de mettre en place des dispositifs à ciel ouvert comme des noues qui pourront être plantées. Une haie en fond de parcelle sera d'ailleurs plantée en accompagnement d'une noue ou d'un fossé pour marquer la limite avec la zone dédiée aux équipements à l'arrière.

6.3.3 Zoom n°3 – Le Chemin du Hibou

L'orientation d'aménagement porte sur plusieurs parcelles d'une surface totale de 5500m². Ces terrains ne sont pas cultivés mais figurent là encore en AOC. Il s'agit davantage de délaissés ou de jardinets.

Ils se situent au dos de l'église dont on peut apercevoir le clocher de l'intérieur du site.

Ces terrains sont desservis par le petit chemin du Hibou qui est une voie en sens unique. Certaines parcelles pour partie en lanière sont également desservies par la rue du 19 mars 1962.

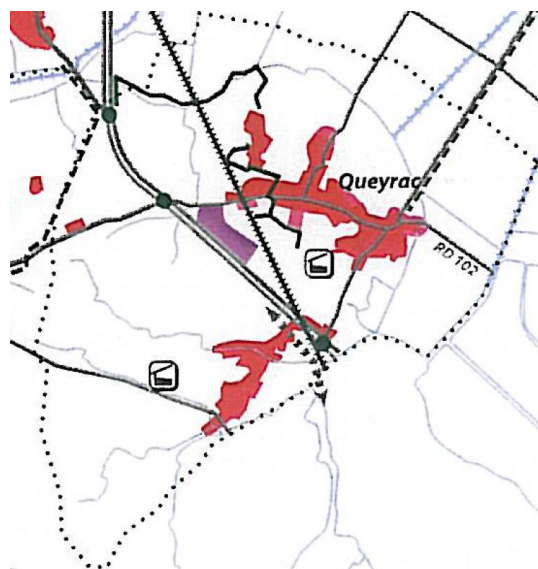
De par leur situation, au contact immédiat du bourg ancien, à proximité des services et équipements, ces terrains ont vocation à être mobilisés en priorité pour augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg. Mais le projet opte de nouveau pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble afin d'optimiser l'espace. Seule une opération d'ensemble permettra de gérer correctement les réseaux et donc de densifier. A défaut, il existe un risque de sur-consommation d'espace.

L'aménagement devra donc permettre la réalisation d'au moins six nouvelles constructions d'habitation avec un taux de densité moyen de 12 log/ha soit des lots de 600 à 800m². Une surface d'espace vert et d'espace non imperméabilisé sera à mobiliser pour gérer les eaux pluviales en préservant une partie des dispositifs déjà en place (mare, fossé...).

Les constructions seront desservies par un accès commun depuis la rue du Hibou et connectées au cœur de bourg via une liaison douce. L'impasse qui semble inévitable sur ce secteur devra donc être prolongée d'un cheminement doux pour éviter de créer un quartier auto-centré.

6.3.4 Zoom n°4 – Le projet de zone artisanale

Le dernier site donnant lieu à une orientation d'aménagement et de programmation correspond à deux parcelles à hauteur d'un ancien bâtiment artisanal à l'abandon. Ce dernier était implanté le long de la RD 1215. La commune à l'appui du SCoT, en l'absence de zone d'activité sur le reste du territoire souhaite se donner les moyens de valoriser cet espace devenu une friche et d'accueillir de nouveaux artisans. Ce terrain qui est en retrait des zones résidentielles et très bien localisé le long d'un axe de circulation régional attire l'attention de la collectivité. Le SCoT avait d'ailleurs identifié le site pour un développement économique. Aujourd'hui les terrains n'appartiennent pas à la collectivité qui pourtant souhaiterait que l'intercommunalité porte le projet.



Extrait du SCoT

Les parcelles étant impactées par la bande inconstructible de 75 mètres de large générée par la RD 1215, voie classée à grande circulation, ont donné lieu à un dossier loi Barnier visant à garantir à la fois l'insertion paysagère des futures constructions, la fonctionnalité et sécurité du site. L'étude après avoir porté sur une longueur plus importante le long de la RD 1215 s'est finalement focalisée sur un aménagement dans la profondeur aboutissant à reconquérir la frange actuellement en friche et aménager une portion de terrain en double rideau sans risque de générer une coupure d'urbanisation au sein du massif forestier.



Il convient donc de se référer au dossier Loi Barnier annexé au présent rapport de présentation.

Il convient de retenir que le projet vise à permettre l'accueil de petites et moyennes entreprises artisanales. La zone ne sera pas en concurrence avec les zones d'activités industrielles et commerciales alentours. Le projet dessine un

potentiel d'environ 7 lots de 1450m² de moyenne. Ces activités n'accueilleront qu'un public limité (artisans, employés) ce qui devrait faciliter la gestion des eaux usées.

Le site en question présente de réelles sensibilités paysagères (dossier loi Barnier) et environnementales (zones humides ponctuelles) justifiant de nombreuses mesures d'accompagnement et de réduction :

- Maintien d'importante surface en espace vert ou non imperméabilisé (à hauteur de 35% de la surface totale du site à aménager)
- Préservation des bosquets et boisements en présence et la nécessité de plantations nouvelles notamment pour filtrer les vues depuis la RD 1215
- Création de dispositifs de gestion des eaux à ciel ouvert sur l'ensemble du site
- Implantation en retrait de 40 mètres de la RD 1215 et limitation des hauteurs des constructions...

A cela s'ajoute un contexte boisé et des exigences réglementaires pour garantir la sécurité incendie du site comme l'obligation de débroussaillage des bois sur une profondeur de 50 mètres en périphérie de la zone constructible, d'une bande pénétrable pour garantir l'accès des engins et servir de coupe feu, d'une réserve incendie de 240m³...

7 LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

ELEMENTS DE JUSTIFICATION ET D'EXPLICATIONS

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols, apportés par le règlement et le zonage. Pour chaque zone du PLU, seront précisées ci-dessous les motivations principales de sa création et ses caractéristiques essentielles. Seront ensuite détaillés les Emplacements Réservés (art. L123-1-5, 8° du Code de l'Urbanisme) et les Espaces Boisés Classés (art. L130-1 du Code de l'Urbanisme).

Selon le Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en quatre zones au sein desquelles diffèrent les règles d'encadrement du droit des sols : zones urbaines dites « zones U » (art. R123-5), les zones à urbaniser dites « zones AU » (art. R123-6), en zones agricoles dites « zones A » (art. R123-7) et enfin, en zones naturelles et forestières dites « zones N » (art. R123-8). Le plan de zonage figurant parmi les documents graphiques assure la délimitation à la parcelle de ces différentes zones. Celles-ci peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

7.1 LA NOMENCLATURE DU PLAN DE ZONAGE

7.1.1 Les zones urbaines « U »

Les zones urbaines « U » (article R123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont les suivantes :

- Zone UA recouvrant le centre-bourg ancien et les noyaux anciens des quartiers et villages ;
- Zone UB recouvrant les extensions contemporaines ;
- Zone UE recouvrant les espaces vouée aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif ;
- Zone UY recouvrant la zone urbaine à vocation économique.

7.1.2 Les zones à urbaniser « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Zone 1AU vouée principalement au développement résidentiel à court et moyen terme ;
- Zone 2AU vouée au développement résidentiel à long terme ;
- Zone 1AUy voué à un projet de zone artisanale
- Zone 2 AUt dédiée au développement à long terme des activités d'hôtellerie de plein air.

7.1.3 Les zones agricoles « A »

Les zones agricoles « A » (article R123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Zone A recouvrant l'espace voué aux activités agricoles (terres cultivées, bâtiments d'activités) et son secteur Ap pour tenir compte de la réglementation Natura 2000 et des contraintes physiques relayées au travers du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

7.1.4 Les zones naturelles et forestières « N »

Les zones naturelles et forestières « N » (article R123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont les suivantes :

- Zone N et les secteurs Nt pour tenir compte des hébergements touristiques en place sur le site des anciennes gravières, NI pour tenir compte des installations légères de loisirs autour de l'étang communal et enfin Ns pour prendre acte de la station d'épuration.
- Zone Np recouvrant les espaces protégés au titre du réseau Natura 2000 et des milieux sensibles tant du point de vue environnemental que physique (PPRI).

7.1.5 Evolution du zonage, du PLU au POS

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)
NI	UBs	Secteur voué aux équipements et installations légères de loisirs
Ns	NC	Secteur naturel destiné à la station d'épuration

7.2 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR DÉLIMITER LES ZONES ET MOTIVATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES

7.2.1 Les zones urbanisées dites « U »

Rappel de l'article R123-5 du Code de l'Urbanisme : « peuvent être classés en zone U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Un secteur urbanisé est donc un secteur admettant déjà des constructions et en principe suffisamment équipé pour admettre des constructions supplémentaires.

Il convient en outre de souligner que « les secteurs urbanisées » de l'article R123-5 sont assimilables aux « parties actuellement urbanisées » de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme que l'on a coutume de définir en fonction de la configuration des parcelles, du nombre de constructions et de l'état des équipements.

Il est ainsi considéré qu'un hameau de moins d'une dizaine de constructions ou encore des constructions peu denses implantées le long des voies qui ne forment pas un ensemble aggloméré et structuré (autour d'un espace commun notamment) ne peuvent répondre à la définition des parties actuellement urbanisées et échappent en conséquence au classement en zone urbaine.

Ces constructions isolées ou encore ces hameaux de taille réduite ont vocation à demeurer soit en zone naturelle soit en zone agricole dans une logique de préservation et valorisation.

LA ZONE UA – secteurs UAa et UAb

Localisation



Sur le territoire de Queyrac, la zone UA permet de qualifier le bourg historique mais également les noyaux anciens des quartiers et villages

Les critères de classification en zone UA

- La zone UA est une zone **principalement résidentielle** mais qui accueille également de multiples fonctions (services, équipements, commerces, artisanat...) à l'image des bourgs.
- Elle identifie généralement un **tissu bâti ancien** très identitaire et de forte valeur patrimoniale.
- Le secteur UAa qui recouvre le cœur de bourg se caractérise par une **forme urbaine compacte** avec une densité élevée (plus de 20 log/ha). Les constructions y sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, en continuité et souvent à étage formant des ruelles étroites et sinueuses et conférant au cœur de bourg un caractère urbain.
- Le secteur UAb quant à lui correspond aux noyaux anciens des villages et quartiers ainsi qu'aux faubourgs. Il se caractérise par sa compacité et sa logique d'agglomérat (>15log/ha) mais cette densité est davantage horizontale ; Les hauteurs y sont moins élevées conférant au secteur une ambiance plus rurale que le secteur UAa.

Les enjeux de la zone UA

La zone UA désigne des parties urbanisées denses où **les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés**. Le potentiel constructible offert dans cette zone est toutefois limité. Il existe quelques terrains « résiduels libres » (que l'on peut qualifier de « dents creuses ») mais les espaces « non bâtis » sont le plus souvent des jardins ou des parcs indissociables des constructions principales et peu adaptés à l'accueil de nouveaux bâtiments. Si les capacités de densification y sont moindres celles de mutation ne sont pas à négliger puisque ces noyaux anciens peuvent contenir des anciens bâtiments agricoles ou des anciens commerces dont les volumes pourraient être réinvestis.

La zone UA caractérise également un **tissu ancien d'intérêt patrimonial** qui justifie d'une attention particulière en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur pour en préserver la qualité.

Enfin, il s'agit d'une zone mixte regroupant du résidentiel, de l'économique, des équipements et des services...

Les objectifs de la zone UA et cohérence avec les orientations du PADD

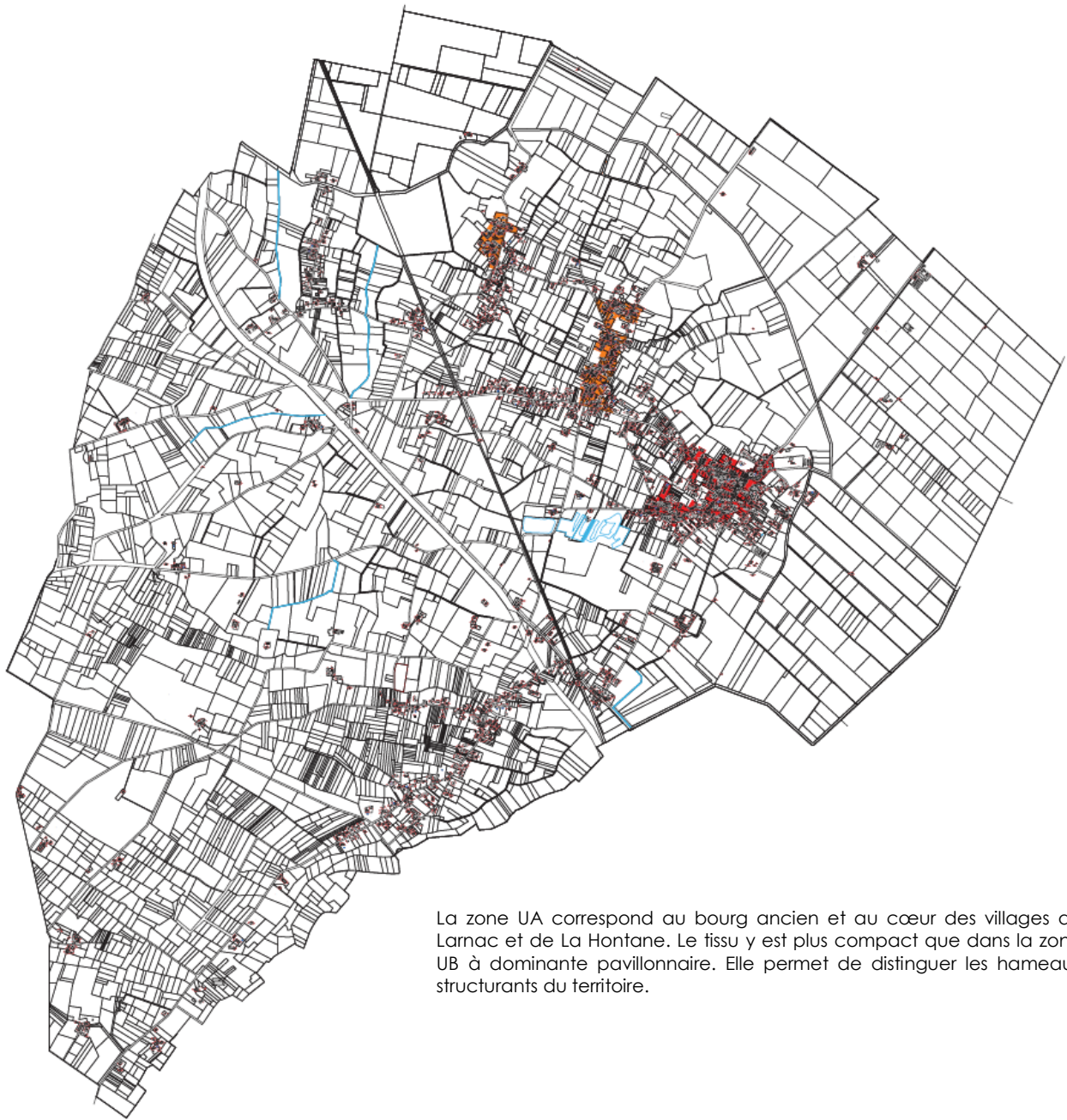
Le règlement de la zone UA et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- Permettre le renouvellement du tissu ancien par la réhabilitation ainsi que le changement de destination.
- Conforter les centralités et privilégier la densification dans le bourg et les quartiers de la Hontane et Lamac.
- Assurer la mixité des fonctions urbaines et sociales dans une logique de « quartier de vie ».
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâti ancien traditionnel, typique de l'histoire de la commune et de l'identité locale (promotion de l'usage des matériaux locaux, pente et aspect des toitures, ordonnancement des ouvertures...).
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâti ancien, en conformité avec les évolutions législatives récentes en insistant sur les soucis d'insertion paysagère et de respect de l'architecture locale.

Evolution depuis le POS

Le zonage du nouveau PLU s'attache à identifier plus finement les typologies urbaines afin de permettre des évolutions plus cohérentes.

REPERAGE DE LA ZONE UA et son secteur UAb



La zone UA correspond au bourg ancien et au cœur des villages de Lamac et de La Hontane. Le tissu y est plus compact que dans la zone UB à dominante pavillonnaire. Elle permet de distinguer les hameaux structurants du territoire.

ARTICLES 1 ET 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

Le règlement de la zone UA a vocation d'une part à maintenir la lisibilité des centres bourgs et d'autre part à garantir la diversité des fonctions qui les caractérise et participe à la qualité du cadre de vie. Il s'agit de l'habitat auquel s'ajoutent des commerces, des services, des équipements publics... Dès lors, sont interdits à l'article 1 tous les aménagements qui pourraient nuire au cadre de vie et occasionner d'éventuels conflits de voisinage : Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes..., les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs, les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants. Sont également proscrits pour des raisons de nuisances : les remblais et les dépôts de déchets comme ceux de véhicules hors d'usage et les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques. Cette dernière disposition, qui ne tolère finalement que les travaux d'exhaussement ou d'affouillement « temporaires », a vocation à permettre le respect de la topographie naturelle du terrain et ainsi l'intégrité du bourg et des quartiers.

On ajoutera que les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants sont également interdits. Il s'agit d'une mesure visant à préserver la qualité du cadre de vie en évitant les activités susceptibles de générer des conflits d'usage ou de voisinage.

En outre, il est néanmoins autorisé à l'article 2 la création et l'extension d'Installations Classées pour la protection de l'environnement (certaines boulangeries, des garages... peuvent être des ICPE) sous réserve qu'ils répondent aux besoins des habitants de la zone. Là encore, l'article 2 qui précise les occupations autorisées sous conditions particulières se focalise sur l'absence de nouvelles nuisances dans la vie des habitants et la qualité du cadre de vie.

Les articles 1 et 2 renvoient par ailleurs au règlement de Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) qui impacte quelques petites portions de la zone UAa en frange Est du bourg ainsi que le quartier de Larnac en UAb. Pour rappel, le règlement du PPRI en tant que servitude d'utilité publique s'impose à celui du PLU et contraint l'occupation des sols en vue de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens.

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble des zones urbaines, les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Globalement, ce paragraphe du règlement rappelle des articles du code de l'urbanisme dans une logique de fonctionnalité.

Dès lors, les accès doivent être limités, disposés sur les sites les moins dangereux et ne doivent pas être inférieurs à 3 mètres de large afin de permettre l'accès des véhicules de services publics. Il convient de souligner que compte tenu de la complexité de la trame parcellaire du centre bourg et de sa compacité il est délicat d'imposer des accès de plus de 3 mètres de large sans compromettre l'objectif de densification.

Le règlement rappelle par ailleurs, que l'ouverture d'une voie pourra toujours être refusée si son raccordement aux réseaux existant entraîne un danger pour la circulation.

Il stipule que les impasses ne seront tolérées qu'en l'absence d'autres solutions de desserte. A défaut d'autres alternatives du fait de l'implantation des constructions environnantes ou du contexte parcellaire par exemple, le règlement tolère les impasses mais rappelle qu'elles devront répondre à des conditions de desserte satisfaisante pour les véhicules des services publics et d'intérêt collectif, comme ceux pour la défense incendie et ainsi se prolonger d'une aire de retournement. L'impasse est ainsi proscrite car elle génère de la consommation d'espace et de l'imperméabilisation des sols. Ces aires de retournement notamment doivent présenter une certaine dimension pour permettre la giration des véhicules. En découle un espace uniquement voué aux véhicules très fonctionnel et difficile à valoriser... En outre, les impasses desservent des quartiers auto-centrés sans lien avec leur environnement extérieur et en conséquence sans intérêt en termes d'urbanité.

Concernant les voies, il est rappelé que caractéristiques des voies doivent systématiquement répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

ARTICLE 4 : Réseaux divers

Dans une logique de fonctionnalité, les constructions d'habitations nouvelles devront être raccordées au réseau de distribution d'eau potable.

L'article UA4 indique que la distribution en eau potable des terrains de la zone devra s'opérer par des canalisations de gabarit suffisant. Pour limiter les risques de pollutions, il est indiqué que les ressources alternatives sont tolérées mais devront être physiquement séparées du réseau public.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le principe demeure le raccordement obligatoire au réseau de collecte public. En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement collectif, d'attente ou d'absence de réseau public, le règlement rappelle que les eaux usées seront traitées via des dispositifs d'assainissement non collectif qui devront impérativement être aux normes en vigueur et permettre un raccordement ultérieur.

Le règlement confirme ensuite que lors de tout projet de construction, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette des projets et que les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur. L'article 4 stipule ainsi que les aménagements « *doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales* » et consacre le principe de gestion des eaux à la parcelle. Le principe consiste donc à réaliser des ouvrages adaptés au projet et au terrain et de privilégier des ouvrages d'infiltration dont l'envergure sera déterminée à l'appui d'études techniques.

Il est néanmoins prévu qu'à titre dérogatoire (en cas d'impossibilité technique, de mauvaise qualité des sols ou encore de contraintes réglementaires comme en périmètre de captage...), un rejet pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau et d'un débit de fuite de *3l/s maximum pour les opérations de plus de 5000m² et de 1l/s pour les opérations de moins de 5000m²*. Le règlement rappelle enfin que les ouvrages devront être contrôlés et entretenus et que le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées.

Il convient de souligner l'importance de gérer les eaux pluviales à la fois pour des enjeux de sécurité et d'environnement. Sur le territoire de Queyrac, sensible et remarquable du point de vue environnemental, il était essentiel de ne pas négliger cette thématique.

Concernant les autres réseaux, dans un souci de cohérence et de valorisation du cœur de bourg et des quartiers, il est exigé que les réseaux de distribution électrique, de radiodiffusion ou de télévision soient réalisés en souterrain ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

Enfin, il est précisé que lors de la construction à usage d'habitation collective, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, doit être implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération afin de faciliter la collecte des ordures ménagères. Il s'agit de garantir la fonctionnalité et l'intégration des dispositifs de collecte des ordures ménagères au sein des projets.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Néant, depuis la loi ALUR cet article n'a plus vocation à être réglementé

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement vise à préserver les caractéristiques morphologiques historiques du bourg et des quartiers qui pour rappel, présentent une forme urbaine compacte. Le règlement privilégie l'homogénéité et l'harmonisation. Les implantations devront donc respecter les règles traditionnelles d'alignement en bordure de voirie et d'emprise publique. L'objectif consiste à préserver des fronts bâtis et ainsi les effets de rue.

Des adaptations pourront être autorisées, voire exigée, si celles-ci se rapportent au traitement de situations spécifiques notamment pour la sécurité routière, pour tenir compte du contexte parcellaire (parcelle en drapeau, façade sur rue trop limitée...) pour s'aligner sur une construction voisine, pour les équipements publics dont le fonctionnement et le volume peuvent nécessiter un retrait ou encore l'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus.

Il est également prévu que l'implantation d'une dépendance de moins de 40m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 3 mètres à l'égout du toit est libre ce qui permet l'implantation d'une annexe en fond de parcelle.

Les piscines quant à elle ne sont pas soumises à la règle d'alignement, les bassins devront s'implanter en retrait minimum d'un mètre des limites d'emprises publiques dans une logique de fonctionnalité.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toujours dans un souci d'homogénéité du tissu urbain mais aussi de densification, les constructions devront ménager une continuité du front bâti avec les constructions contiguës existantes. Dans cet esprit, l'implantation sur au moins une limite séparative est exigée.

En cas de retrait, il sera toléré de s'implanter en retrait minimum de 3.00 mètres des limites séparatives calculé à partir du nu du mur de façade. Cette disposition permet de conserver un passage vers les fonds de parcelle.

Pour précision, il existe des dispositions particulières pour les annexes isolées des constructions principales de petite taille comme les abris de jardins (moins de 20 m² et de 3 mètres de hauteur) ou encore pour les piscines dont les bassins devront toujours s'implanter en retrait minimum d'un mètre des limites séparatives afin de ne pas altérer les murs de clôture existants ou encore pour l'extension d'une construction implantée différemment et les équipements publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans une logique de densification, l'article 8 n'est pas réglementé.

ARTICLE.9 : Emprise au sol

L'absence de limite d'emprise tend à permettre la compacité des volumes édifiés caractéristique du centre ancien et des noyaux de quartier et de villages anciens.

ARTICLE.10 : Hauteur maximale des constructions

Afin de maintenir son paysage urbain et les perspectives qui s'en dégagent par rapport aux éléments environnants, la hauteur des constructions principales dans le secteur UAa est autorisée jusqu'à 9.00 mètres mesurés au faitage. Les annexes quant à elles demeurent assez hautes mais sont limitées à 7.00 mètres.

Le secteur UAa correspondant au cœur du bourg de Queyrac est ainsi plus élevé que le tissu ancien des quartiers et villages environnants.

Dans le secteur UAb, afin de respecter le bâti environnant et la compacité horizontale qui les caractérise, les constructions principales sont limitées à une hauteur de 7.50 mètres mesurée au faitage tandis alors que les constructions annexes sont-elles limitées à 6.00 mètres.

Des dérogations sont toujours envisagées pour se caler sur les constructions voisines de plus haute hauteur ou les extensions de bâtiments existant plus haut et ainsi rechercher une certaine homogénéité. Elles sont également envisagées pour des activités autorisées dans la zone ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril l'harmonie paysagère des secteurs.

ARTICLE.11 : Aspect extérieur

Concernant les règles d'aspect extérieur des constructions, le règlement distingue constructions anciennes et constructions neuves. En outre, il traduit la volonté de garantir l'harmonie des projets d'aménagement avec le tissu ancien existant. Il cadre ainsi la rénovation du bâti ancien, au regard notamment des matériaux et des techniques utilisés à l'origine. Pour les constructions neuves, il s'agit de respecter le style architectural local du Médoc et d'en puiser une inspiration.

Les dispositions applicables dans la zone UA sont donc plus contraignantes que celles de la zone UB.

Néanmoins, le PLU n'a pas vocation à faire obstacle aux projets d'architecture contemporaine qui ont également la possibilité de s'exprimer dans la mesure où ils parviennent à s'intégrer avec le bâti existant tout comme les projets remplissant des critères de performance énergétique, ou recourant aux énergies renouvelables. Aussi la mise en œuvre de principes de développement durable dans les projets d'aménagement a bien été intégrée au règlement. Il s'agit de permettre l'utilisation et/ou la production d'énergies renouvelables, notamment en cas de restauration du bâti ancien. Le projet consiste ainsi à concilier performance énergétique et respect de l'architecture traditionnelle.

Au regard des constructions anciennes, l'objectif poursuivi par le règlement est de maintenir leur intégrité et leur identité architecturale et morphologique. Le règlement encourage leur réhabilitation au travers de techniques et matériaux d'origine (notamment pour les couvertures). En outre, il a été pris soin de rappeler que la rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine.

Les constructions neuves sont elles aussi encadrées afin d'affirmer leur cohérence avec l'architecture traditionnelle dominante de l'environnement immédiat. Dans le secteur UAa, du cœur de bourg de Queyrac, la commune a ainsi considéré qu'il n'était pas opportun d'autoriser les toitures terrasses pour préserver l'harmonie actuelle des lieux.

En outre, toute imitation ou pastiche d'un autre style architectural traditionnel que celui du Médoc est interdit. Une attention particulière est ainsi portée à la toiture ainsi qu'à la façade afin de respecter le style architectural local. De même pour les menuiseries, les couleurs incongrues qui ne s'apparentent pas aux couleurs locales et tranchent avec l'environnement de la construction sont proscrites et pour les enduits, il est pris soin de rappeler que leur couleur devra se rapprocher des couleurs des enduits locaux traditionnels.

Les clôtures sont également réglementées afin de s'insérer harmonieusement dans l'espace environnant tant au niveau des matériaux utilisés que des hauteurs prescrites. Les clôtures façade sur rue dans la zone UA doivent ainsi être minérales. Le mur de clôture permettant de prolonger la continuité et l'effet de rue qui caractérise le tissu ancien.

Le règlement prévoit que les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux et services sont soumises aux mêmes exigences que les constructions d'habitation. Il rappelle que pour préserver l'intégrité du bâti ancien, le local doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite et respecter le rythme des travées existantes des immeubles. Il s'agit de ne pas dénaturer les immeubles avec des ouvertures disproportionnées et que ces derniers puissent aisément redevenir des habitations.

L'article 11 du règlement veille ainsi de manière générale à ce que les constructions, installations ou aménagements s'insèrent dans le paysage sans le dénaturer et en respectant le patrimoine local. A cet égard, les vérandas, les citernes à eau, gaz ou mazout, les coffrets techniques et les climatiseurs ou pompes à chaleur doivent respecter l'harmonie du paysage et réduire leur impact.

ARTICLE.12 : Stationnement

Dans un souci de sécurité et de lutte contre l'omnipotence de l'automobile dans les centres, il est rappelé que le stationnement des véhicules et des deux roues des occupants et usagers des constructions nouvelles doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Compte tenu de la taille réduite de certaines parcelles et de la densité du bourg et des noyaux anciens des quartiers, le nombre de places de stationnement minimum exigé est d'une par nouvelle construction d'habitation et dans le cadre de groupement d'habitations ou de collectif, une par nouveau logement plus une pour quatre logements destinée aux visiteurs. Ces aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération de construction ou compte tenu des contraintes et de l'absence de terrain, à moins de 200 mètres de la construction principale.

Il est également rappelé que les emplacements réservés au stationnement des personnes en situation de handicap sont à intégrer dans le calcul des places.

Ces dispositions relèvent avant tout d'une logique fonctionnaliste et de la prise en compte de l'absence d'alternative à l'automobile sur le territoire. En l'absence de réseau de transport en commun, les foyers sont équipés et motorisés. Il s'agit d'une caractéristique locale. La place de la voiture doit donc être prise en compte dans tout projet d'aménagement et de construction. Pour autant, dans la zone UA, il n'est pas possible d'imposer plus d'une place par nouveau logement sans risquer de compromettre les futurs projets résidentiels.

ARTICLE.13 : Espaces libres et plantations

Conformément au règlement, les espaces libres de toute construction et voies de circulation seront végétalisés, incluant les aires de stationnement.

Le règlement dispose également qu'à l'échelle de chaque future opération, 20% du terrain d'assiette devra demeurer un espace non imperméabilisé (surface de pleine terre...). Il s'agit de préserver des surfaces minimum à la fois pour végétaliser (valorisation paysagère) et pour traiter les eaux pluviales sur la parcelle.

Il est pris soin de préciser que les plantations accompagnant les aires de stationnements auront vocation à apporter de la plus-value au projet de construction. Le recours à plusieurs essences végétales locales, dont la liste est annexée au règlement, est imposé.

De plus, les éléments du patrimoine recensés au titre de l'article L123-1-5, III-2° du code de l'urbanisme et affichés au plan de zonage, doivent être protégés. Ainsi il s'agira essentiellement pour les parcs et jardins remarquables de chercher à les valoriser et d'y encadrer les constructions ou extensions nouvelles pouvant s'y insérer (ex : petits bâtiments type abris de jardin ou piscines non couvertes sans super structure). Pour les haies recensées, elles doivent être protégées et entretenues.

ARTICLE.14 : Coefficient d'occupation du sol / disparu depuis la loi ALUR

ARTICLES 15 et 16

Il s'agit de recommandations qui s'inscrivent dans la poursuite des politiques publiques locales et nationales engagées en faveur des économies d'énergie et d'une meilleure couverture numérique du territoire.

LA ZONE UB

Localisation



Sur le territoire de Queyrac, la zone UB permet de qualifier les extensions contemporaines à la périphérie du bourg et des principaux villages que constituent La Hontane et Larnac.

Les critères de classification en zone UB

- La zone UB est une zone **très largement résidentielle** mais qui a également vocation à pouvoir accueillir d'autres activités notamment des services, des bureaux ou encore de l'artisanat compatibles avec son caractère résidentiel.
- La zone UB identifie un tissu bâti à caractère **contemporain** de la seconde moitié du XX^{ème} siècle à nos jours.
- Les constructions découlent d'opérations individuelles ou plus rarement groupées sur le territoire et forment un **tissu très contrasté à dominante pavillonnaire** d'une **densité** très variable (entre 6 et 12 log/ha).

Les enjeux de la zone UB

La zone UB désigne des parties urbanisées à dominante pavillonnaire où **les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés**. Le potentiel constructible offert dans cette zone est plus important que dans la zone UA compte tenu du caractère plus aéré du tissu urbain et de la taille des parcelles notamment dans les faubourgs issus d'opérations individuelles au coup par coup. Les **enjeux de densification** via « le comblement des dents creuses » y sont plus importants que dans la zone UA tandis que les capacités de mutation sont quasi nulles.

La zone UB caractérise également un **tissu relativement banal en termes de forme** de par la prépondérance des pavillons lesquels s'insèrent souvent difficilement à leur environnement et contraste avec les constructions traditionnelles (volumétrie, aspect extérieur, couleur des enduits, matériaux des clôtures...), le règlement de la zone UB a vocation à permettre une meilleure insertion du bâti mais présente en toute logique plus de souplesse que celui de la zone UA car il prend en compte l'existant.

Il s'agit également d'habitations parfois de moyenne qualité notamment sur le plan énergétique. Le PLU a donc vocation à faciliter leurs évolutions dans le sens de meilleures performances ou d'économies énergétiques.

Objectifs poursuivis au travers de la zone UB et cohérence avec le PADD

Le règlement de la zone UB et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- Définir des limites claires au développement de l'urbanisation, lutter contre l'étalement urbain linéaire au profit du réinvestissement des « dents creuses » et de la densification du tissu urbain
- Assurer la mixité des fonctions urbaines et sociales pour éviter l'effet de quartier « dortoir »
- Garantir la transition entre l'urbain et l'agricole en portant une attention particulière aux franges au contact des espaces agricoles ouverts
- Faciliter l'évolution du bâti existant dans le sens d'une densification du tissu (en largeur et en hauteur)
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique et promouvoir le recours aux dispositifs d'énergies renouvelables

Evolution depuis le POS

La zone UB se substitue en grande partie à la zone UB et UC du POS. Elle permet ainsi de distinguer clairement les faubourgs du cœur historique du bourg de Queyrac et des noyaux anciens de Larnac et de la Hontane.

REPERAGE DE LA ZONE UB



La zone UB s'inscrit dans le prolongement de la zone UA, elle correspond au zone de développement pavillonnaire qui forment aujourd'hui le pôle résidentiel. Le projet consiste à leur permettre une évolution dans le sens d'une densification voire d'un renforcement ponctuel.

ARTICLES 1 ET 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

Le règlement de la zone UB présente les mêmes ambitions que le règlement de la zone UA. Il s'agit de rechercher la meilleure qualité du cadre de vie en y interdisant tout ce qui n'est pas compatible avec l'habitat notamment ce qui est source de nuisances et de conflits de voisinage telles que les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricoles, les carrières... mais en y tolérant néanmoins de la mixité en termes d'usage. La zone UB peut donc accueillir elle aussi, des commerces, des artisans, des services, des bureaux, des équipements publics...

Comme dans la zone UA, il convient de signaler qu'une partie de la zone UB est exposé au risque d'inondation et soumises aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation dont le règlement s'impose à celui du PLU. Le règlement du PLU renvoie donc à celui du PPRI.

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Concernant la voirie et les accès, là encore le règlement de la zone UB ne diffère pas sensiblement de celui de la zone UA. Au vu du caractère plus aéré de la zone UB et pour des raisons de fonctionnalité, on notera toutefois que la largeur des nouveaux accès de desserte est fixée à 4.00 mètres au lieu de 3 minimum en zone UA.

Le règlement précise également que les impasses sont là encore à éviter et ne sont autorisées que s'il n'existe pas d'autre alternative. Elles doivent obligatoirement être aménagées de manière à permettre l'accès et le retournement des véhicules des services publics (Défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE 4 : Réseaux divers

Le règlement de la zone UB en matière de réseaux ne présente pas de spécificités particulière au regard de celui de la zone UA (se référer au chapitre sur la zone UA).

Comme dans la zone UA, dans la mesure où cette zone est particulièrement susceptible de recevoir des constructions ou aménagements entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), on rappellera que le projet doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositions sont ainsi les mêmes que celles de la zone UA, consacrant la gestion des eaux à la parcelle et fixant des impératifs de résultat. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains : Non réglementé

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les caractéristiques morphologiques des quartiers pavillonnaires sont différentes de celles du cœur de bourg et des noyaux anciens des quartiers. Les règles d'implantation sont donc divergentes afin de conserver une certaine homogénéité ou cohérence urbaine. Mais il convient tout de même de souligner que le règlement va également dans le sens de la densification. En effet, le principe consiste à imposer aux nouvelles constructions de s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait de 5.00 mètres minimum. Ce retrait permet surtout de gérer le stationnement sur la parcelle devant la construction comme ce qui est majoritairement le cas dans le tissu actuel de la zone UB.

On soulignera que le règlement prévoit des dispositions particulières pour pouvoir étendre une construction existante implantée différemment, pour les piscine dont le retrait est imposé mais à un minimum d'un mètre des limites de

voies et emprises publiques et pour les équipements publics et services d'intérêt collectif liés aux réseaux divers (ex : électricité) dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le respect de la morphologie de ces quartiers pavillonnaires et en tenant compte de l'absence d'assainissement collectif sur une bonne partie de la zone, l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives doit se faire en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. La largeur de 3 mètres permet toujours l'accès au fond de parcelle et éventuellement au dispositif d'assainissement non collectif.

Des dispositions particulières sont cependant envisagées par le règlement, notamment pour les petites annexes de moins de 20m² d'emprise au sol et de 3 mètres de haut (cabane de jardin) ou les piscines dont les bassins devront s'implanter en retrait minimum de deux mètres des limites séparatives pour limiter les risques de nuisances et de conflits de voisinage.

ARTICLE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans une logique de densification, il n'est pas défini de règle au sein de l'unité foncière.

ARTICLE.9 : Emprise au sol

Dans la zone UB, l'emprise au sol est réglementée et ne peut dépasser 40% de la superficie du terrain. Il s'agit de permettre de la densification tout en conservant le caractère aéré du tissu et des espaces disponibles sur la parcelle notamment pour la réalisation des systèmes d'assainissement non collectifs et le stationnement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs liés à la voirie ou aux réseaux divers échappent à cette norme.

ARTICLE.10 : Hauteur maximale des constructions

Afin de maintenir son paysage urbain et les perspectives qui s'en dégagent par rapport aux éléments environnants, la hauteur des constructions principales est limitée à 7.50 mètres au faitage (soit du R+1) comme dans le secteur UAb. Il s'agit de permettre la densification du tissu par des extensions en hauteur tout en l'encadrant afin de ne pas altérer lourdement les paysages notamment les franges urbaines. En effet, la zone UB est une zone « périphérique » souvent au contact de l'espace agricole, la transition paysagère suscite une attention particulière.

La taille des annexes est limitée à 6.00 mètres au faitage ce qui est identique à celles fixées dans la zone UAb. Il est toutefois là encore permis quelques aménagements afin d'apporter un peu de souplesse toujours dans un souci d'harmonisation.

ARTICLE.11 : Aspect extérieur

Concernant les règles d'aspect extérieur des constructions, le règlement est plus souple que celui de la zone UA. Ainsi pour les constructions nouvelles, les principes sont les mêmes avec le souci d'adaptation au terrain naturel du projet, le refus de tout projet d'architecture typique d'autres régions et la volonté de s'inspirer de l'architecture locale. Néanmoins, le règlement rentre moins dans les détails. Il encadre le recours aux tuiles et fixe un maximum de pente à 40%.

Le PLU n'a pas vocation à faire obstacle aux projets remplissant des critères de performance énergétique, ou recourant aux énergies renouvelables tout comme aux projets d'architecture contemporaine qui ont également la possibilité de s'exprimer sous condition de démontrer leurs qualités architecturales et environnementales.

Les clôtures sont également réglementées même s'il est rappelé qu'elles ne sont pas obligatoires. Le règlement ouvre la possibilité de recourir à la haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage même en façade sur rue.

ARTICLE.12 : Stationnement

Là encore, il est rappelé que le stationnement des véhicules et des deux roues des occupants et usagers des constructions nouvelles doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Pour tenir compte des déplacements et de la motorisation des foyers (taux très élevé localement en l'absence de transports collectifs), il est exigé 2 places de stationnement par nouveau logement et dans le cas d'opération groupée ou de logements collectifs, il sera exigé 2 places par logement plus 1 place visiteur pour 4 logements.

Le règlement précise également que dans certains cas, il faudra aussi encore tenir compte de dispositions spécifiques, notamment de la législation sur le stationnement des personnes handicapées ou celle relative aux opérations de logements locatifs et, le cas échéant, amélioré avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE.13 : Espaces libres et plantations

Conformément au règlement, les terrains d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés (ou éco-aménageables) à raison d'au moins 30%. Cette disposition présente un intérêt à la fois pour la gestion des eaux pluviales et pour l'insertion paysagère des constructions. Sur le territoire de Queyrac, cela devrait se traduire par des jardins recouvrant au minimum 30% des terrains.

Les espaces libres de toute construction et voies de circulation, incluant les aires de stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement paysager, avec par exemple des espaces enherbés ou des plantations. Il est pris soin de préciser que les plantations accompagnant les aires de stationnements auront vocation à apporter de la plus-value au projet de construction. Ils doivent contribuer à la qualité des aménagements et des espaces verts et non pas être systématiquement isolés au milieu des places de stationnements. En termes de quantité, il sera exigé de planter au moins un arbre pour deux emplacements.

Le règlement toujours dans un souci de valorisation et de préservation de l'image rurale de la commune insiste sur l'insertion des dépôts et stockage par le végétal.

Le recours à des essences végétales locales, dont la liste est annexée au règlement, est imposé.

ARTICLE.14 : Coefficient d'occupation du sol / disparu depuis la loi ALUR

ARTICLES 15 et 16

On rappellera les mêmes remarques que pour la zone UA.

LA ZONE UE

Localisation



Sur la commune de Queyrac, la zone UE recouvre les terrains de sports au sud du bourg ainsi que le pôle autour de l'école du bourg

Les critères de classification en zone UE

- La zone UE permet d'identifier au sein de la trame urbaine, les **ensembles de bâtiments et installations scolaires, socio-éducatifs, sportifs, administratifs ou encore culturels...** Elle ne comporte pas de constructions d'habitation, de commerces ou d'autres destinations.
- Ces constructions sont principalement implantées sur des **propriétés communales**
- Les critères de composition et d'architecture ne sont pas prépondérants puisque **le bâti y présente une composition très variée et datent d'époques très différentes** ex : salle des fêtes / salle polyvalente.

Les enjeux de la zone UE

La zone UE correspond aux pôles d'équipements et de services qui ont vocation à perdurer voire à se conforter. Il s'agit de les intégrer durablement dans le fonctionnement urbain et d'assurer leur entretien, leur fonctionnalité, leur accessibilité et d'anticiper sur leurs éventuelles extensions...

La zone UE caractérise également un tissu très hétéroclite qui justifie d'une certaine souplesse du point de vue urbain et architectural. Il s'agira surtout d'insister sur le caractère exemplaire que devraient revêtir ces bâtiments et leur bonne insertion paysagère.

Objectifs poursuivis au travers de la zone UE et cohérence avec le PADD

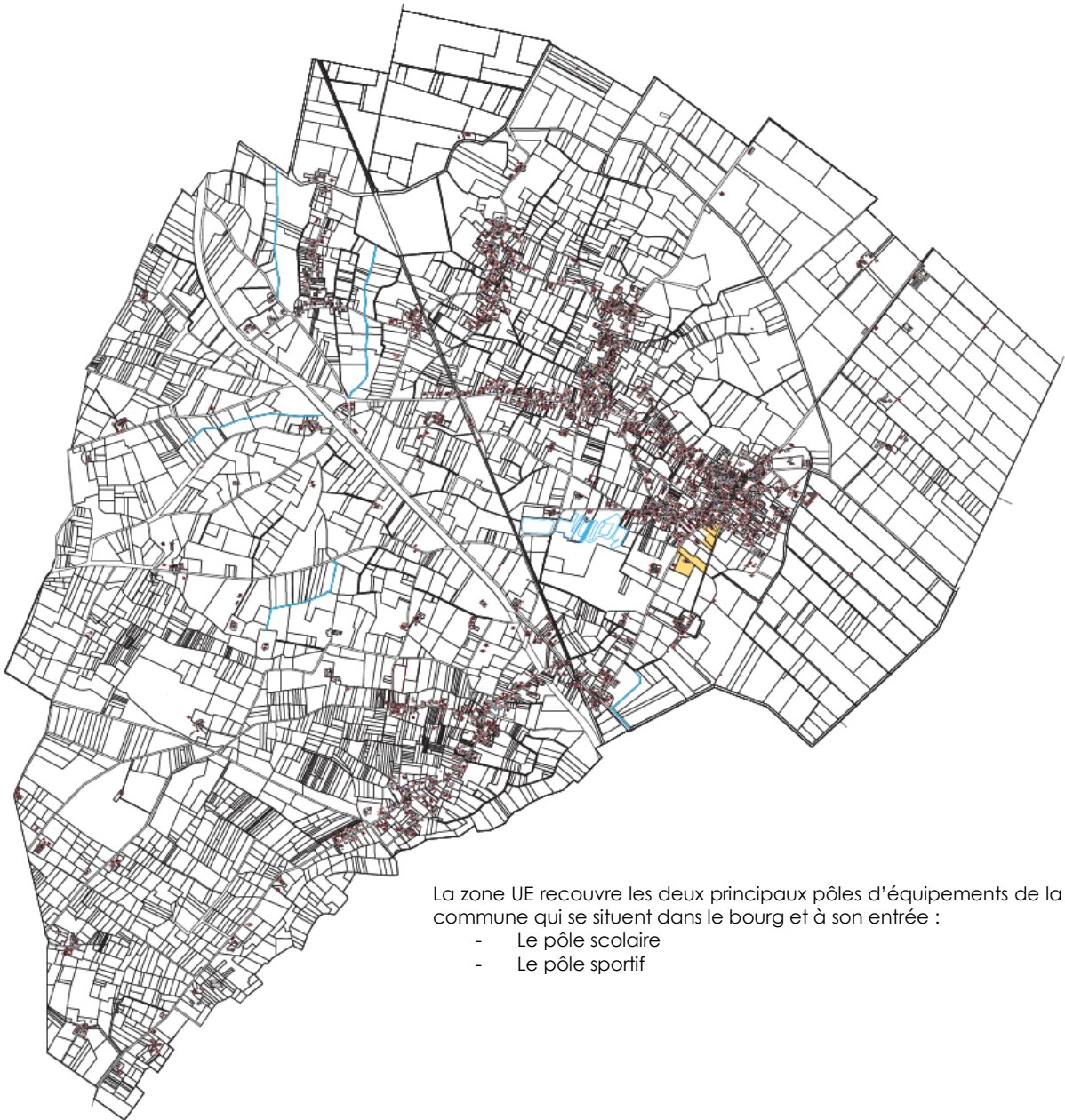
Le règlement de la zone UE et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables lequel prévoit de :

- Assurer le maintien et au-delà conforter les pôles d'équipements existants
- Conserver des possibilités pour l'entretien et anticiper les besoins en extension ou création de nouveaux équipements ou service d'intérêt collectif
- Faciliter l'accès aux équipements notamment aux piétons et aux personnes à mobilité réduites
- Garantir le maintien des équipements et permettre leurs extensions en s'octroyant des possibilités d'extension aux abords du pôle scolaire

Evolution depuis le POS

Le POS représentait cette espace par le zonage UBs. Le PLU s'attache désormais à représenter plus finement la réalité des équipements et des installations.

REPERAGE DE LA ZONE UE



ARTICLES 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif. Y sont donc interdites les constructions nouvelles ou extensions destinées à l'industrie, l'exploitation agricole ou encore au commerce et à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt. Cette zone n'a pas non plus vocation à recevoir des terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et de manière générale les hébergements touristiques.

La zone est donc vouée par défaut aux constructions nouvelles liées au fonctionnement d'activités éducatives (écoles), culturelles (bibliothèque, salle des fêtes...) sportives (terrains, club house...), administratives...

Pour rappel, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans la mesure où s'il s'agit de logements de fonction ou de gardiennage.

ARTICLE 3 : Accès et voirie

On retrouve ici les mêmes remarques en termes d'accès et de voiries que pour la zone UA. En revanche, la largeur des accès est augmentée à 4 mètres comme dans la zone UB pour des raisons de fonctionnalité.

ARTICLE 4 : Réseaux divers

Comme dans toutes les autres zones, les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public afin d'éviter la stagnation de ces eaux. Des mesures d'insertion paysagère doivent être mises en œuvre pour tout équipement technique de gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes et à créer

Compte tenu de la diversité de type de bâti qui caractérise les équipements publics selon leur destination, le règlement laisse une certaine souplesse pour l'implantation des constructions, il prévoit une implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Il peut toutefois être prévu certains aménagements, notamment pour des raisons de sécurité routière (visibilité).

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il s'agira surtout de s'insérer harmonieusement au tissu environnant. Ainsi, les constructions pourront s'implanter soit en limite, soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5.00 mètres pour conserver un passage autour du bâtiment.

Des dérogations sont prévues par le règlement pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas encadré par le règlement.

ARTICLE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et installations de la zone UE n'est pas règlementée.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour garantir une bonne insertion paysagère, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres mesurée du sol naturel au faîtage. Il s'agit d'encadrer les hauteurs afin de limiter l'impact des futures constructions sur les paysages.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

Il s'agit ici d'insister sur la réalisation de constructions performantes sur le plan énergétique et exemplaires du point de vue architectural. On ajoutera qu'au contact de terrains de la zone Agricole ou de la zone Naturelle non bâtis, le règlement stipule que les clôtures seront constituées d'une haie vive composée de plusieurs essences locales doublées ou non d'un grillage afin de créer un filtre paysager et de protéger le site des produits utilisés pour la vigne.

ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules

Il est précisé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipements doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière située dans l'environnement immédiat du projet.

Les besoins en stationnements sont évalués en fonction du type d'équipements mais dans un souci de fonctionnalité, il est souligné que certains stationnements pourront être mutualisés pour plusieurs équipements qui ne fonctionnent pas en même temps. Le règlement rappelle également que toutes les constructions nouvelles devront prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes, mais aussi tenir compte de la législation sur le stationnement des handicapés.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

Une attention particulière est portée aux plantations. Ces dernières doivent être maintenues au maximum et remplacé par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnements de plus de 100m² devront également être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements afin de rompre la monotonie des aires de stationnement. Il est souligné qu'il devra s'agir de réels espaces verts et non d'arbres isolés au cœur de l'aire de stationnement.

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) / disparu depuis la loi ALUR

ARTICLES 15 et 16

Il s'agit de recommandations qui s'inscrivent dans la poursuite des politiques publiques locales et nationales engagées en faveur des économies d'énergie et d'une meilleure couverture numérique du territoire.

LA ZONE UY

Localisation



La zone UY concerne deux établissements d'envergure sur le territoire de Queyrac, le premier, la cave le long du chemin de la Hontane, le second le marchand de matériel agricole sur le secteur de Carcanieux au sud du bourg.

Les critères de classification en zone UY

- La zone UY est réservée aux activités économiques
- La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'**admettre immédiatement des constructions**
- Elle est destinée à accueillir des **activités économiques peu ou non-compatibles avec les zones d'habitat résidentiel**.

Les enjeux de la zone UY

Le PLU prend en compte les activités économiques existantes. Il s'agit de donner à ces entreprises les moyens de pérenniser, donc d'adapter leur outil de travail voire de se développer.

Objectifs poursuivis au travers de la zone UY et cohérence avec le PADD

- Améliorer l'insertion paysagère des constructions et respecter l'harmonie de l'environnement communal
- Soutenir l'activité agricole, viticole et forestière en offrant notamment des possibilités de développement et d'installations nouvelles

Evolution depuis le POS

Le PLU permet de distinguer clairement les sites d'activités les plus imposants.

ARTICLES 1 ET 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

Les secteurs identifiés présentent une réelle spécificité qu'il convient de respecter. La destination de cette zone est donc très encadrée, elle vise à autoriser les extensions et nouvelles constructions à **vocation économique**. Or ces dernières de par leurs besoins de fonctionnement ne sont pas compatibles avec le développement résidentiel. Sont donc expressément interdits dans la zone UY, les constructions d'habitation et d'hébergement hôtelier, les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs. Sont également interdites les exploitations carrières. Il existe un secteur identifié à cet effet dans le PLU.

Pour permettre un développement des entreprises présentes, sont néanmoins tolérées la construction, la création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à l'exception des établissements dits « SEVESO » et sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone. Le territoire de Queyrac abrite en effet des entreprises qui au cours de leur développement sont susceptibles de passer en ICPE. Il ne s'agit donc pas de freiner leurs projets, mais de bien veiller à les encadrer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement ou réseaux divers disposent également de cette dérogation à condition de s'insérer correctement dans le paysage.

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Les normes liées à l'accès et la voirie de la zone UY sont règlementées afin d'encadrer l'exploitation des entreprises présentes. On rappellera ainsi que les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Une attention particulière doit être portée vis-à-vis des installations situées le long de la RD 1215. En effet, tout nouvel accès le long de cette voie de grande circulation y est interdit au vu des dangers qu'il entraînerait pour les usagers de la voie et de l'exploitation.

Les nouveaux accès devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et notamment ne pas être inférieur à 4 mètres afin de permettre notamment l'accès à des véhicules de grandes tailles.

Enfin, on soulignera le pragmatisme de l'article 3 qui relève que les terrains de la zone UY doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE 4 : Réseaux divers

La zone UY ne présente pas de dispositions spécifiques par rapports aux autres zones urbaines résidentielles. En outre pour rappel, les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle).

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas règlementé.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement impose une implantation des nouvelles constructions et des extensions en retrait de 10 mètres de l'axe des routes départementales et de 8 mètres des voies communales. Le principe consiste à réserver un espace intermédiaire de parvis pouvant servir d'aire de stationnement.

Des aménagements sont néanmoins envisagés pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux divers.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principalement pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, les constructions doivent s'implanter en retrait au moins égal à la moitié des hauteurs de la construction sans pouvoir être inférieur à 4.00 mètres.

Le règlement envisage là encore des dispositions particulières pour les installations classées pour la protection de l'environnement dont la réglementation peut imposer des retraits plus importants, les extensions de constructions déjà existantes ou encore les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas encadrée par le règlement.

ARTICLE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% du terrain afin de garantir un minimum d'espace pour le stockage, le stationnement et les espaces verts.

Les constructions et installations nécessaires aux services publiques ou d'intérêts collectifs liés à la voirie ou aux réseaux divers échappent à cette norme.

ARTICLE.10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'activités économiques comme les équipements ne peuvent excéder 10 mètres au faîtage, exception faite des superstructures nécessaires au bon fonctionnement des activités en places et des installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quand ils sont liés à la voirie ou aux réseaux divers.

ARTICLE.11 : Aspect extérieur

Le règlement vise à faciliter l'insertion paysagère des constructions à leur environnement et à éviter tout effet de déprise ou de « verrue ». Il proscrie donc l'emploi des matériaux précaires et l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts. Il limite le nombre de couleurs apparentes du bâtiment pour une meilleure cohérence d'ensemble et harmonie visuelle, il impose un traitement homogène de toutes les façades des bâtiments d'activité, il exige que les équipements de chauffage ou de climatisation soient considérés comme des éléments d'architecture et s'intègrent le mieux possible...

Le règlement rappelle ensuite que le PLU n'a pas vocation à faire obstacle aux projets remplissant des critères de performance énergétique, ou recourant aux énergies renouvelables tout comme aux projets d'architecture con-

temporaire qui ont également la possibilité de s'exprimer sous condition de démontrer leurs qualités architecturales et environnementales.

Enfin, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2.00 mètres en façade sur rue comme en limite séparative, sauf enjeux de sécurité spécifiques à l'activité. Le règlement interdit explicitement les murs-bahuts et les clôtures pleines en béton, quelle que soit leur hauteur, en leur préférant l'emploi d'un grillage de couleur foncée doublé d'une haie d'essences locales. Cette norme s'inscrit dans la volonté de préserver le paysage environnant.

ARTICLE.12 : Stationnement

Là encore, le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique afin d'en faciliter l'usage par les utilisateurs. De plus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone. Une mutualisation peut s'opérer selon le fonctionnement des activités dans la zone afin de faciliter la satisfaction de cette norme.

Concernant le nombre de place qui doit être prévu, dans une logique de fonctionnalité, le règlement impose une place pour deux emplois indépendamment des besoins propres au fonctionnement de l'activité. En fonction de l'accueil de public ou non, il conviendra d'ajuster le nombre de stationnements.

ARTICLE.13 : Espaces libres et plantations

Afin de ne pas négliger totalement la place du végétal dans les aménagements à vocation économique, le règlement impose qu'au moins 10 % de l'unité foncière de chaque opération demeure en espace non imperméabilisé ou éco-aménageable (surface de pleine herbe, toitures ou façade végétalisées...).

Les aires de stationnements de plus de 100m² devront également être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements afin de rompre la monotonie des aires de stationnement. Il est souligné qu'il devra s'agir de réels espaces verts et non d'arbres isolés au cœur de l'aire de stationnement.

Il est également prévu dans le règlement de la zone UY que les dépôt ou stockage des activités autorisées dans la zone doivent être masqué par un écran de végétation opaque composé d'essences locales afin là encore de préserver les paysages de la commune de Queyrac.

ARTICLE.14 : Coefficient d'occupation du sol/ Disparu depuis la loi ALUR

ARTICLE 15 ET 16

Il s'agit pour ces deux articles de retranscrire au niveau des PLU des prescriptions élaborées au niveau national.

7.2.2 Les zones A Urbaniser dites « AU »

Rappel de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.* ». Généralement, il s'agit de prévoir l'aménagement de grands terrains stratégiques pour le développement résidentiel, économique...

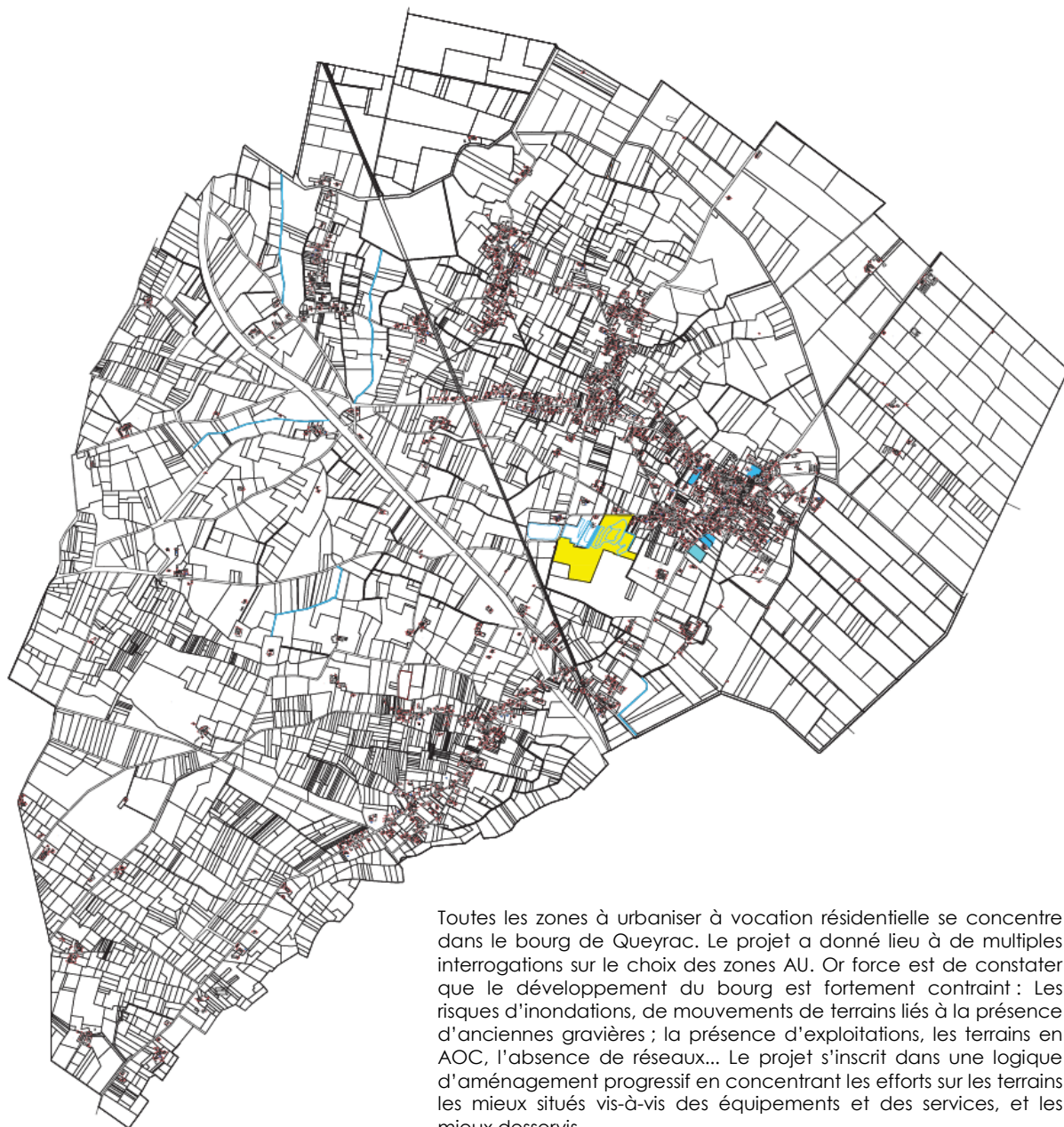
L'article R.123-6 distingue deux types de zones AU, selon le critère de desserte en équipements publics à la périphérie immédiate de la zone :

- *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont alors autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Cela correspond à la zone 1AU.*

- *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une adaptation du plan local d'urbanisme. Cela correspond à la zone 2AU.*

Globalement, les zones AU couvrent des sites qui ont donc vocation à être aménagés par le biais d'opérations d'ensemble dans le respect **des Orientations d'Aménagements et de Programmation**, définissant des principes de connexion avec le tissu urbain, d'organisation, de forme, d'implantation du bâti et de plantations...

REPERAGE DES ZONES 1AU, 2AU (en bleu) et 2AUt (en jaune)



Toutes les zones à urbaniser à vocation résidentielle se concentrent dans le bourg de Queyrac. Le projet a donné lieu à de multiples interrogations sur le choix des zones AU. Or force est de constater que le développement du bourg est fortement contraint : Les risques d'inondations ; la présence d'anciennes gravières ; la présence d'exploitations, les terrains en AOC, l'absence de réseaux... Le projet s'inscrit dans une logique d'aménagement progressif en concentrant les efforts sur les terrains les mieux situés vis-à-vis des équipements et des services, et les mieux desservis.

A noter, que le zonage affiche également une zone 2AUt offrant la possibilité de développer d'hôtellerie de plein air à hauteur des anciennes gravières de Berton.

LES ZONES 1AU et 2AU à vocation résidentielle

Localisation



Sur le territoire de Queyrac, les zones AU à vocation résidentielle se focalise dans le bourg ou dans sa continuité immédiate.

Les critères de classification en zone AU

- Les **zones 1AU et 2AU** ont vocation à y accueillir des opérations visant à **conforter les capacités d'accueil résidentiel de la commune**.
- Elles correspondent à des **terrains stratégiques** de par leur situation, la proximité des équipements et services, leur facilité de desserte...
- La **zone 2AU** dans une logique de programmation, définit des terrains voués à être aménagés à plus **long terme**.

Les enjeux de la zone AU

La zone AU désigne des terrains qui ont vocation à faire l'objet d'aménagements groupés pour y optimiser l'espace. Cet aménagement rationnel devra également répondre à des exigences de qualité.

Les futures constructions devront ainsi s'intégrer harmonieusement à leur environnement, respecter l'identité locale, sans impacter le fonctionnement écologique du territoire. A cet effet, il est indispensable de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation dans le prolongement du règlement (se référer aux justifications des orientations d'aménagement).

Il convient d'insister sur le fait que le bourg de la commune est particulièrement contraint. Il n'a donc pas été évident de mobiliser des terrains en zone AU. Les choix opérés découlent d'une longue réflexion intégrant tous les enjeux en présence.

Objectifs poursuivis au travers de la zone AU et cohérence avec le PADD

Pour les zone 1AU et 2AU

- **Conforter le bourg via des opérations d'ensemble** qui permettront notamment de recoudre le tissu urbain et de renforcer la centralité du bourg
- **Maîtriser le développement de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps**
- **Garantir la cohésion de ces nouveaux quartiers avec le centre-bourg et ses équipements**
- **Veiller à la qualité des espaces publics et à la sécurité des accès**
- **Promouvoir une urbanisation moderne soucieuse de l'économie des espaces et des énergies, de la qualité environnementale, de l'insertion paysagère...**

Evolution depuis le POS

Le PLU redéfinit profondément les « réserves » d'urbanisation dans le sens d'une meilleure maîtrise et programmation. Le projet a consisté à hiérarchiser les sites potentiels d'extension pour ne retenir que ceux qui présentent une situation optimale (au regard du fonctionnement du bourg, des réseaux, des équipements, des déplacements, des incidences sur l'environnement et des risques) tout en prenant en compte les critères de rétention foncière. Les zones NA, UBs et NAY sont profondément remaniées.

Justification du règlement de la zone 1AU

ARTICLES 1 ET 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

Le règlement rappelle que les aménagements des terrains concernés devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU). Ces terrains devront être aménagés dans un souci de cohérence paysagère et fonctionnelle. Les opérations individuelles sont donc interdites par principe car elles risquent de mettre en péril un aménagement d'ensemble et d'endiguer la poursuite des objectifs fixés par les orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit au final d'optimiser les espaces, les réseaux, etc. et ainsi d'éviter une logique d'aménagement au « coup-par-coup » source de dysfonctionnements et de gaspillages.

Par ailleurs, il s'agit de créer des nouveaux quartiers de vie au sein desquels la mixité sera importante. Le règlement est donc similaire à celui des zones UA et UB n'interdisant que ce qui n'est pas compatible avec le caractère résidentiel des nouveaux quartiers. Sont donc notamment interdits les constructions et installations nouvelles à destination d'activités industrielles ou d'exploitation agricole et forestière ou encore les carrières.

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Le règlement souligne que les nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à 4.00 mètres. Par ailleurs, il arrête la largeur des chaussées pour les voies à double sens à 5.00 mètres minimum et à 3.00 mètres minimum pour les voies en sens unique pour garantir la circulation aisée des véhicules des services publics notamment.

Par principe, les impasses devront être limitées autant que possible. Le règlement ne les tolère qu'en l'absence d'autres alternatives. En effet, pour des raisons d'économie d'espace, d'imperméabilisation des sols ou encore et d'environnement urbain et de fonctionnalité... les nouveaux aménagements devront privilégier les voies en boucle ou traversantes.

ARTICLE 4 : Réseaux divers

La zone 1AU présente les mêmes contraintes en termes de raccordement aux divers réseaux existants que la zone U.

On relève donc notamment que les opérations par principe devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle de l'opération et de la parcelle. Tous les dispositifs nécessaires devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Il est par ailleurs exigé que les réseaux de distribution électriques, radiodiffusion ou télévision soient réalisés en souterrain afin d'en limiter l'impact paysager.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le principe consiste à imposer des aménagements relativement denses en s'inspirant de la morphologie des bourgs anciens et en trouvant des alternatives au pavillon au cœur de sa parcelle (consommateur d'espace et d'énergie). Les nouvelles constructions devront ainsi s'implanter à l'alignement ou à retrait minimum de 3.00 mètres des voies et emprises publiques.

Toutefois il existe des dispositions particulières pour les piscines qui n'ont pas obligation de s'implanter à l'alignement ainsi que pour les équipements et services d'intérêt collectif liés aux réseaux.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter librement en limite(s) séparative(s) ou en retrait minimum de 3 mètres. Cette écriture réglementaire permet des formes urbaines différenciées (continu, semi-continu, discontinu). Elle donne la possibilité d'implantation de différents types de bâtis : maisons sur parcelles, maisons accolées ou en bande. Elle favorise la mixité des formes urbaines.

Le retrait de trois mètres est maintenu comme référent pour permettre l'accès véhicule au fond de parcelle. Il convient de souligner que la norme de retrait est plus souple pour les petites annexes comme les cabanes de jardin et les piscines.

ARTICLE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans une logique de densification, l'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

ARTICLE.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas limitée

ARTICLE.10 : Hauteur maximale des constructions

Afin de maintenir une cohérence d'ensemble avec le tissu dans lequel les zones 1AU s'insèrent, la hauteur des constructions principales est limitée à 7.50 mètres mesurés du sol naturel au faîtage (R+1) et la taille des annexes est limitée à 6.00 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. Le règlement se cale ainsi sur celui de la zone UB.

ARTICLE.11 : Aspect extérieur

Ayant vocation à devenir principalement une zone résidentielle, le règlement s'inspire là-encore de celui de la zone UB. Il fixe ainsi des règles quant à l'usage de certains matériaux, la couleur des façades, le type de toitures, les ouvertures.

Les clôtures sont réglementées également comme dans la zone UB pour garantir une cohérence d'ensemble en termes de taille notamment en façade sur rue (1.50 mètres maximum) et de matériaux.

Des projets visant à promouvoir une architecture contemporaine ou une architecture bioclimatique sont également autorisés sous réserve de s'insérer au mieux dans le paysage. Il s'agit de ne pas perturber la lisibilité d'un lieu.

Le règlement touchant les clôtures ou les éléments divers tels que les vérandas, citernes à eau, mazout, etc. s'alignent également sur celui de la zone U.

ARTICLE.12 : Stationnement

Une nouvelle fois, le règlement ne diffère pas de celui de la zone UB. Il est rappelé que le stationnement des véhicules et des deux roues des occupants et usagers des constructions nouvelles doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En outre, en prenant en compte la forte motorisation des foyers, le nombre de places de stationnement minimum exigé est de deux par nouvelle construction d'habitation. Il est également exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de quatre logements à réaliser dans les espaces communs de l'opération (stationnements visiteurs). Il s'agira de mutualiser autant que possible les places de stationnements avec celles des équipements environnants ou des espaces publics existants ou à venir.

ARTICLE.13 : Espaces libres et plantations

Une attention particulière est portée aux espaces verts dans la zone 1AU. Pour commencer le règlement alerte les aménageurs qu'ils devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les espaces verts ne doivent ainsi pas être négligés.

En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (ex : lotissement), il sera exigé de créer un minimum de 10 % d'espaces verts sur l'unité foncière support de l'opération. Ces espaces verts doivent s'entendre par des espaces non imperméabilisés. Le règlement précise que ceux-ci pourront prendre la forme de surlargeurs de voies latérales, de placettes, de parcs et jardins collectifs, de plantations (haies, boqueteaux...) et accompagnés les dispositifs de gestion des eaux pluviales. Il insiste d'ailleurs sur l'insertion paysagère de ces derniers qui doivent participer à valoriser l'opération autant que possible.

A l'échelle de chaque opération individuelle (au niveau de chaque lot), il est également exigé un minimum de 20% d'espaces non imperméabilisés afin que des plantations puissent y être réalisées et ainsi de respecter le cadre rural et végétal du bourg.

ARTICLE.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé.

ARTICLE 15 ET 16

Ces articles n'emportent pas de dispositions spécifiques pour la zone 1AU, on reprendra les mêmes remarques développées dans la zone U.

Justification du règlement de la zone 2AU

La zone 2AU concerne des emprises foncières non équipées. Il s'agit de réserves sur le long terme dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU.

La zone 2AU est affectée d'un règlement épuré, qui ne précise aucune disposition particulière hormis aux articles 6 et 7, conformément au Code de l'Urbanisme. Néanmoins, les zones 2AU auront pour vocation à terme d'accueillir principalement de l'habitat et contribueront à renforcer le bourg. Leur ouverture à l'urbanisation sera programmée en fonction des capacités des équipements et réseaux publics et de l'aménagement des zones 1AU.

LA ZONE 2AUt

Localisation



La zone 2AUt correspond aux terrains à hauteur des anciennes gravières situées au sud est du bourg. Il s'agit d'une zone qui avait été identifiée dans le SCoT dont l'objectif consistait à valoriser ces anciennes carrières. Elle s'inscrit dans le prolongement de la zone Nt laquelle accueille d'ores et déjà une activité d'hôtellerie de plein air avec 6 mobilis-homes.

Les critères de classification en zone 2AUt

- La zone 2AUt est réservée au développement de l'hôtellerie de plein air
- Les infrastructures, équipements et réseaux en place ne permettent pas d'**admettre immédiatement des constructions**. A cela s'ajoute la **présomption de zones humides sur le site** ce qui justifie d'**opter pour une ouverture différée à l'occasion d'un projet précis qui aura fait l'objet d'une étude d'incidence adaptée et d'une orientation d'aménagement et de programmation**
- Elle est destinée à accueillir des activités de camping ou de parcs résidentiels de loisir ainsi que les installations, aménagement et constructions nécessaires à leur bon fonctionnement

Les enjeux de la zone 2AUt

Il s'agit de permettre à terme tout projet allant dans le sens de la valorisation des anciennes gravières. La Communauté de Communes et la commune ont ainsi relevé l'absence de structure d'accueil touristique sur le territoire qui se focalise sur le littoral. La commune correctement desservi et située géographiquement peut être susceptible d'attirer elles aussi des touristes. Dès lors, le projet s'accorde à définir une réserve pour l'implantation éventuelle d'un établissement d'hôtellerie de plein air.

Objectifs poursuivis au travers de la zone 2AUt et cohérence avec le PADD et le DOG du SCoT

- Promouvoir l'identité rurale et médocaine de Queyrac :

« la municipalité soutient le projet de **requalification des anciennes gravières de Berton**. Il s'agit de valoriser un espace de fort potentiel sur le plan du tourisme et des loisirs. »

Extrait du SCOT



Evolution depuis le POS

Il s'agit de maintenir la zone NAT du POS qui pour le moment n'a fait l'objet que d'un aménagement partiel

Le règlement de la zone 2AUt, est vide. L'ouverture à l'urbanisation de cette réserve sera subordonnée à une évolution du PLU.

LA ZONE 1AUy



La zone 1AUy correspond au site d'implantation d'une ancienne entreprise artisanale le long de la RD 1215. Elle profite ainsi d'un effet de vitrine que la commune souhaite valoriser. Toutefois pour être aménagée **cette zone a donné lieu à un dossier Loi Barnier** car la RD 1215 est une voie classée à grande circulation. Cf dossier en annexe du présent rapport de présentation.

Les critères de classification en zone 1AUy

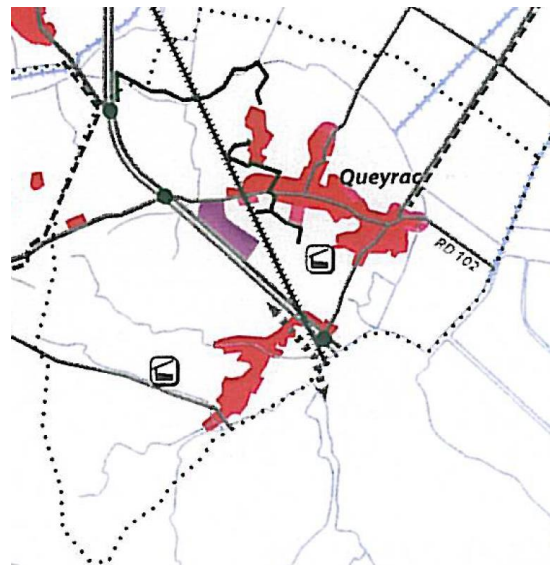
- La zone 1AUy est réservée aux activités économiques
- Les infrastructures, équipements et réseaux en place ne permettent pas d'**admettre immédiatement des constructions et justifient d'une orientation d'aménagement et de programmation**
- Elle est destinée à accueillir des **constructions à usage artisanale ou d'entrepôt peu ou non-compatibles avec les zones résidentielles.**

Les enjeux de la zone 1AUy

Bien que la commune soit correctement desservie et à distance des autres zones d'activités, le territoire ne présente pas de zone artisanale. Or il existe un site privilégié le long de la RD 1215 qui accueille actuellement un bâtiment à l'abandon. Le projet municipal consiste donc à se donner les moyens de répondre aux besoins des petites entreprises locales tout en requalifiant le secteur en friche. Il ne s'agit effectivement pas de concurrencer les pôles économiques notamment commerciaux environnants mais de reconquérir une petite friche qui de par sa localisation et son cadre présente du potentiel. En outre, une telle opération permettrait de revaloriser l'image du site et par la même occasion de la commune.

Objectifs poursuivis au travers de la zone 1AUy et cohérence avec le PADD et le Document d'objectif du SCoT

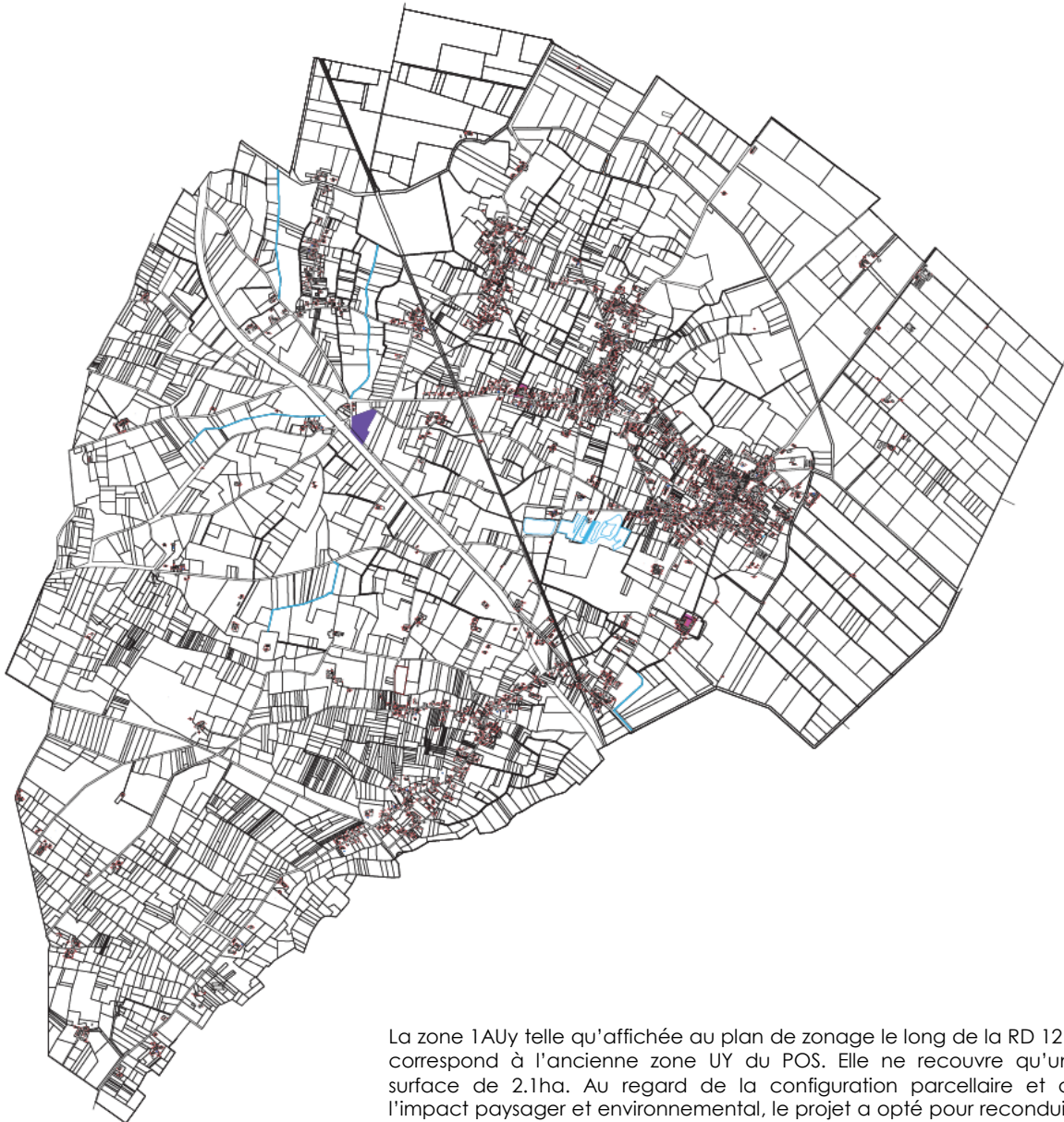
- Donner les moyens à la commune de réaliser une zone artisanale de qualité pour répondre aux besoins des entrepreneurs locaux
- Le projet était affiché dans le SCoT lequel prévoyait d'ailleurs une large réserve pour le développement industriel et artisanal (cf carte ci jointe). Compte tenu des contraintes en présence et notamment des enjeux environnementaux, le site n'est pas optimum pour accueillir du public et de nombreux établissements. La commune a donc limité la surface de la zone et opter pour une zone vocation principalement artisanale
- Aujourd'hui, la collectivité souhaite associer la Communauté de Communes à la réalisation de ce projet



Evolution depuis le POS

Le PLU maintient la zone économique qui était déjà affichée dans le POS via un classement Uy.

REPERAGE DE LA ZONE 1AUJ



La zone 1AUj telle qu'affichée au plan de zonage le long de la RD 1215 correspond à l'ancienne zone UY du POS. Elle ne recouvre qu'une surface de 2.1ha. Au regard de la configuration parcellaire et de l'impact paysager et environnemental, le projet a opté pour reconduire la zone d'activités dans une logique d'aménagement dans la profondeur plutôt que le long de la RD1215.

Justification du règlement de la zone 1AUy

ARTICLES 1 ET 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

Le projet consiste à créer une petite zone à vocation artisanale, susceptible également d'accueillir des entrepôts. Sont donc expressément interdits dans la zone 1AUy, toutes les constructions de logements : habitations et hébergements hôteliers, les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs. En outre, les constructions à vocation industrielle, commerciale, de services ou encore de bureaux sont également prosrites. La collectivité prévoit aussi l'interdiction des constructions à usage agricole et forestier estimant que d'autres zones existent sur le territoire.

Sont enfin également interdites les exploitations carrières sur le site ainsi que les sous-sols. Il s'agit de ne pas altérer les sols, d'autant qu'il existe une présomption forte de risque de remontée de nappes au regard des cartes du BRGM.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement ou réseaux divers disposent également de cette dérogation à condition de s'insérer correctement dans le paysage.

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Le règlement s'inspire de celui de la zone UY. Les nouveaux accès devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et notamment ne pas être inférieur à 4 mètres afin de permettre l'accès à des poids lourds et autres véhicules des services publics...

Une attention particulière est toutefois portée vis-à-vis des futures constructions **le long de la RD 1215**. En effet, au regard des dangers qu'ils entraîneraient pour les usagers de la voie et de la zone, **le règlement proscrie tout nouvel accès individuel depuis la RD 1215**.

Concernant les voies de dessertes à créer, pour des exigences de sécurité le règlement impose une largeur minimum de 4 mètres ce qui permettra notamment l'accès des véhicules du SDIS.

ARTICLE 4 : Réseaux divers

La zone 1AUy ne présente pas de dispositions spécifiques par rapports aux autres zones urbaines si ce n'est que la zone 1AUy ne pourra pas être desservie par le réseau d'assainissement collectif. En conséquence, le règlement exige directement le recours à des systèmes d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur. On insistera sur le fait qu'au regard des futures activités dans la zone, l'accueil du public devrait être limité et que les dispositifs groupés (mini-station) ne sont pas conseillés. En effet, ils peuvent ne plus être adaptés aux entreprises qui risquent de changer dans le temps et surtout génèrent toujours des difficultés pour leur entretien.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas règlementé.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour garantir l'insertion paysagère des futures constructions, le règlement leur impose un retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 1215. Ce recul devrait participer au maintien d'un effet de couloir tel qu'il existe aujourd'hui sur les portions boisées de chaque coté de la RD 1215 et de réduire l'impact visuel des bâtiments depuis la RD 1215.

L'espace libre devant les constructions devra être utilisé pour de nouvelles plantations en résonance avec les boqueteaux existants aux abords du site.

Concernant les autres voies de desserte interne notamment, le règlement prévoit un retrait minimum des futures constructions de 5 mètres. Pour autant, le règlement prévoit aussi la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement, si cela répond à un parti d'aménagement valorisant le site.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait au moins égal à la moitié des hauteurs de la construction sans pouvoir être inférieur à 4.00 mètres ce qui facilitera la gestion des déplacements autour du bâtiment.

Le règlement envisage là encore des dispositions particulières pour les installations classées pour la protection de l'environnement, les constructions proches des espaces boisés classés, les extensions de constructions déjà existantes ou encore les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux.

A noter, compte tenu du contexte boisé de la zone, le règlement départemental de défense incendie impose un retrait minimum des constructions des espaces boisés. Ce retrait est fixé à 10 mètres.

ARTICLE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas encadrée par le règlement.

ARTICLE.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% du terrain. Il s'agit de conserver un minimum d'espace pour le stockage, le stationnement et les espaces verts.

Les constructions et installations nécessaires aux services publiques ou d'intérêts collectifs liés à la voirie ou aux réseaux divers échappent à cette norme.

ARTICLE.10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'activités ne pourront excéder 10 mètres, exception faite des superstructures nécessaires au bon fonctionnement des activités en places et des installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quand ils sont liés à la voirie ou aux réseaux divers.

Cette norme devrait faciliter l'insertion des constructions à leur environnement puisque la cime des arbres alentours sera au dessus des bâtiments.

ARTICLE.11 : Aspect extérieur

Une attention toute particulière doit être portée sur les bâtiments de la zone 1AUY. Le règlement définit ainsi quelques prescriptions simples visant à garantir une certaine harmonie des constructions entre elles et un respect du site. Il exige des formes simples et épurées, un traitement homogène de toutes les façades, des percements réguliers, il interdit les matériaux précaires et l'usage de matériaux nus, il limite le nombre de couleurs...

Le PLU n'a pas vocation à faire obstacle aux projets remplissant des critères de performance énergétique, ou recourant aux énergies renouvelables tout comme aux projets d'architecture contemporaine qui ont également la possibilité de s'exprimer sous condition de démontrer leurs qualités architecturales et environnementales.

Enfin, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2.00 mètres en façade sur rue mais également en limite séparative, sauf enjeux de sécurité spécifiques à l'activité. Le règlement interdit explicitement les murs-bahuts et les clôtures pleines en béton, quelle que soit leur hauteur, en leur préférant l'emploi d'un grillage de couleur foncée doublé d'une haie d'essences locales. Cette norme s'inscrit dans la volonté de préserver le paysage environnant.

ARTICLE.12 : Stationnement

Là encore, le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique afin d'en faciliter l'usage par les utilisateurs. De plus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone. Une mutualisation peut s'opérer selon le fonctionnement des activités dans la zone afin de faciliter la satisfaction de cette norme.

Une place est exigée pour deux emplois indépendamment des besoins propres au fonctionnement de l'activité et pour les aires de stationnement de plus de 100 m², le règlement impose la plantation d'un arbre pour deux places créées. Ces dispositions devraient permettre de réduire l'impact des voitures dans la zone.

ARTICLE.13 : Espaces libres et plantations

A l'échelle de la zone 1AUy, le règlement rappelle qu'au regard des orientations d'aménagement et de programmation, 30% de la surface de l'opération d'aménagement d'ensemble devront être consacrés aux espaces verts, (surfaces enherbées, de pleine de terre non imperméabilisées, plantations...). De plus, il prévoit que les terrains d'assiette de chaque opération devront être aménagés à raison d'au moins 10 % d'espaces non imperméabilisés.

Les aires de stationnements de plus de 100m² devront également être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements afin de rompre la monotonie des aires de stationnement et conserver le cadre de clairière. Il est également prévu dans le règlement de la zone 1AUy que les dépôt ou stockage des activités autorisées dans la zone doivent être masqué par un écran de végétation composé d'essences locales.

Le règlement de la zone 1AUy fait l'objet de précisions sur les plantations :

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat :

- Arbres de haut jet à feuillage caduc : *chêne pédonculé, érable champêtre, frêne*
- Arbres de haut jet à feuillage persistant : *pin maritime*
- State arbustive à feuillage caduc : *cornouiller sanguin, églantier, genévrier commun, noisetier commun, prunellier, saule à oreillettes, viorne obier...*
- State arbustive à feuillage persistant : *ajonc d'Europe, bruyère à balai, genêt à balai, genêt d'Espagne, houx, tamaris, troène des bois...*

Il rappelle enfin que des boqueteaux composés de 5 à 10 sujets d'arbres d'essences locales seront plantés dans la zone.

ARTICLE.14 : Coefficient d'occupation du sol/ Disparu depuis la loi ALUR

ARTICLE 15 ET 16

Il s'agit pour ces deux articles de retranscrire au niveau des PLU des prescriptions élaborées au niveau national.

7.2.3 La zone Agricole dite « A »

Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme (devenu les articles R151-22 et 23), délimitent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Par définition, les zones agricoles sont donc dévolues au développement des activités agricoles.

L'article R123-7 du Code de l'Urbanisme précise en outre qu'en dehors « des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) « peuvent seules être autorisées en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ».

A cela s'ajoute le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La « sanctuarisation » des zones agricoles a été renforcée dans le PLU par plusieurs réformes depuis le Grenelle de l'environnement. Les dispositions de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, mettent ainsi un point d'arrêt aux généreuses possibilités de développement des secteurs d'habitat isolé ou diffus, ainsi que des écarts et hameaux en contexte agricole car ils ne correspondent pas à des parties actuellement urbanisées au sens du code de l'urbanisme. La définition d'un espace urbanisé s'avère particulièrement importante pour le PLU, qui opère une véritable hiérarchisation des différentes entités bâties sur la commune. Il convient de souligner que le SCoT avait lui-même d'ores et déjà hiérarchisé les villages, distinguant expressément, le bourg, Larnac et La Hontane comme les seuls secteurs potentiels de développement sur le territoire. Les Ournes, ensemble à dominante pavillonnaire, à la forme linéaire et en retrait du bourg ne figurait donc pas dans ces derniers. Le PLU est venu affiner la réflexion. Ainsi, il sera retenu que les ensembles de constructions de moins d'une dizaine d'habitations distinctes (excluant donc les annexes et bâtiments tiers) et/ou les extensions pavillonnaires linéaires ou diffuses seront à considérer comme parties intégrantes de l'espace agricole, justifiant donc leur classement en zone agricole. Seules de nouvelles constructions de type agricole, ou répondant à un intérêt collectif seront admises.

Toutefois, il existe une possibilité de dérogation à ces dispositions, via le recours aux secteurs délimités de l'article L123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L151-13), en vertu duquel « le règlement peut à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ». A propos de ces « secteurs de taille et de capacité limitée », le règlement doit toutefois préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il doit également fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Le Code de l'Urbanisme précise que ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Deuxièmement, l'article L123-1-5, alinéa 14 du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L151-11,2°) précise que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des « secteurs de taille et de capacité limitée », le règlement « peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Le changement de destination est soumis, en zone naturel, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Enfin, l'article L123-1-5, alinéa 15 (devenu l'article L151-12) dispose également que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime » (se référer au paragraphe 7.8 du présent rapport).

LA ZONE A ET LE SECTEUR Ap

Localisation



Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme une zone de protection stricte du potentiel agronomique des sols et du potentiel agricole. Sur le territoire, elle correspond en grande partie à la plaine ainsi qu'aux terres situées au Nord et Sud-Ouest du bourg ancien de Queyrac. Elles recourent ainsi pour beaucoup les terrains classés en appellation d'origine contrôlée.

Les critères de classification en zone A

- La zone A recouvre les espaces de la commune voués au **développement agricole** ainsi que toutes les constructions et installations nécessaires à cette activité. Elle vise ainsi la protection de l'outil agricole (terrains + bâtiments...). Des bâtiments agricoles qui ne serviraient plus à un exploitant en exercice mais qui présentent du potentiel (bâtiments récents et aux normes) sont à classer en zone A
- Elle intègre également des **constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé** (micro-hameaux, habitations isolées au cœur de l'espace agricole)
- Le **secteur Ap** vise quant à lui à identifier les exploitations agricoles dans les marais. Il circonscrit les bâtiments existants en prenant en compte les projets et possibilités d'extension. Le recours à ce secteur permet ainsi de concilier le maintien voire le développement des exploitations en place et la protection des marais (en limitant à minima les effets d'emprise...).

Les principaux enjeux de la zone A et son secteur Ap

Cette zone a vocation à préserver des espaces agricoles et les ressources qu'ils dégagent. A cet effet, la protection de ces activités et de la pérennité des exploitations imposent que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées et nécessaires.

Le classement en zone A des sites d'exploitation est également une garantie de prévenir les conflits de voisinage puisqu'aucune nouvelle construction de tiers ne pourra s'implanter à proximité.

Elle intègre toutefois des habitations existantes qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole. Ces dernières, dont une partie présente un intérêt patrimonial (ancien corps de ferme par exemple), pourront faire l'objet de travaux d'entretien, d'extension limitée et d'annexes afin d'en garantir l'état et d'éviter tout abandon.

Elle contient également un secteur Ap pour tenir compte des exploitations agricoles implantées au cœur des marais du Médoc protégés au titre du réseau Natura 2000 et pour lesquelles des études d'incidences seront nécessaires en cas d'aménagement ou constructions nouvelles.

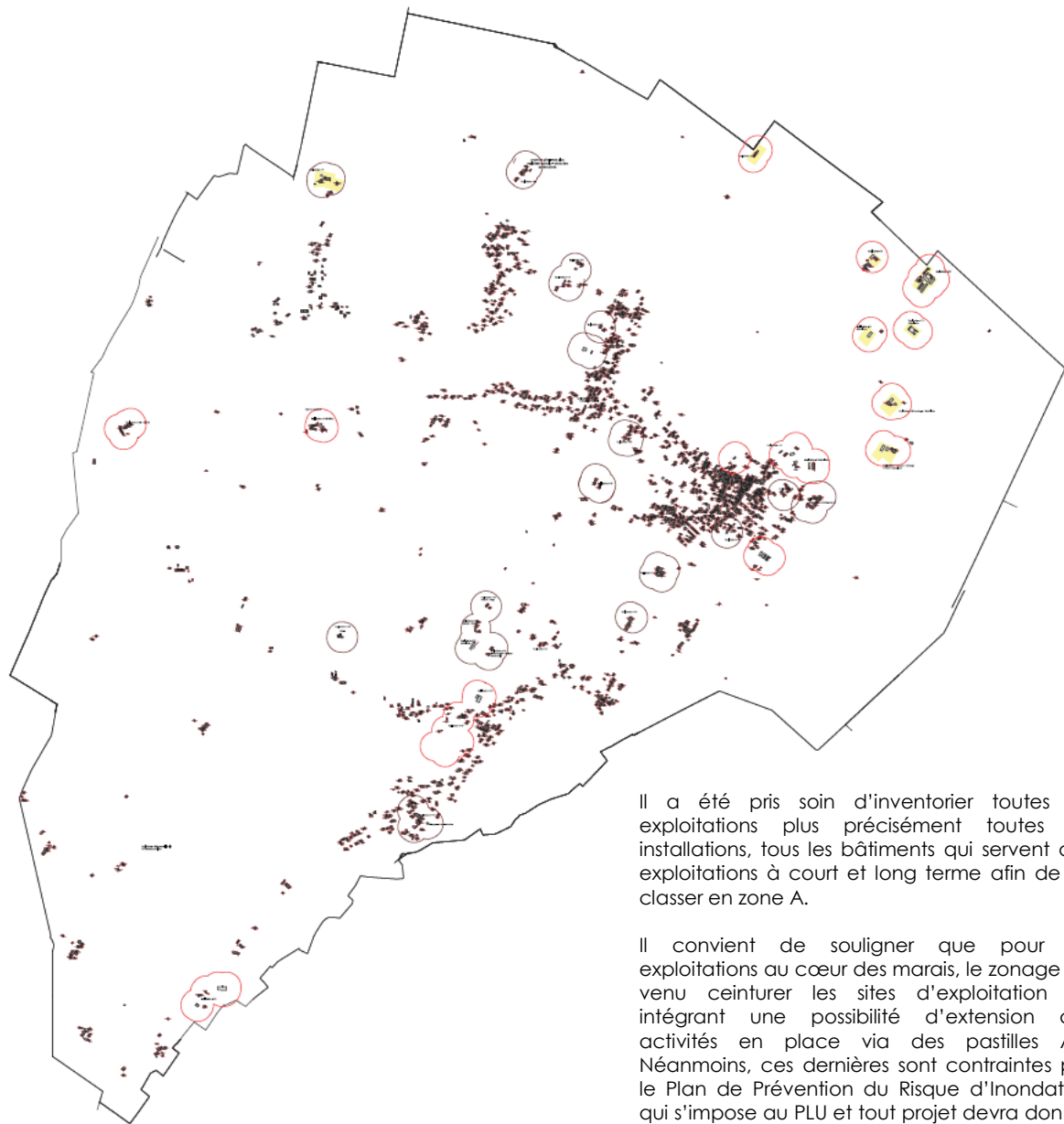
Objectifs poursuivis au travers de la zone A et cohérence avec le PADD

- Concilier la préservation de l'environnement et des paysages avec l'activité agricole existante
- Garantir la pérennité des activités agricoles en place sur la commune (extension, diversification, nouvelles installations...)
- Protéger de l'urbanisation des terrains qui présentent du potentiel productif
- Éviter l'abandon et dévalorisation du bâti isolé dans la zone agricole

Evolution depuis le POS

La zone A est plus précise et plus restrictive que l'ancienne zone NC qu'elle remplace. Le secteur Ap quant à lui cible plus spécifiquement les sites d'exploitation et vient remplacer ponctuellement la zone NC. Il convient d'insister sur le fait que la zone NC recouvrait tout le massif forestier lequel sera dans le nouveau document d'urbanisme classé en zone N. Il s'agit d'une évolution importante en termes de surface mais l'activité forestière ne sera pas remise en question par ce classement qui consacre l'importance du massif dans le fonctionnement écologique et dans l'identité paysagère de la commune.

REPERAGE DES EXPLOITATIONS CLASSEES EN ZONE A ET SON SECTEUR AP



Il a été pris soin d'inventorier toutes les exploitations plus précisément toutes les installations, tous les bâtiments qui servent aux exploitations à court et long terme afin de les classer en zone A.

Il convient de souligner que pour les exploitations au cœur des marais, le zonage est venu ceinturer les sites d'exploitation en intégrant une possibilité d'extension des activités en place via des pastilles Ap. Néanmoins, ces dernières sont contraintes par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation qui s'impose au PLU et tout projet devra donner lieu à une étude d'incidence NATURA 2000.

Justification du règlement de la zone A

ARTICLES 1 ET 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement « liées et nécessaires » (directement utiles), hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif « sous réserve que ces derniers ne remettent pas en cause la vocation de la zone » (article 2). Cela signifie que ces constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être compatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière exercée sur le terrain où elles sont implantées et donc ne risqueront pas de compromettre d'exploitation agricole.

En outre, il est généralement reconnu que les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole vise les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries...). L'objectif consiste à préserver les outils agricoles en évitant « l'intrusion » de tiers et le risque de conflits de voisinage.

A noter : la qualité d'exploitant agricole est définie en fonction de la législation et la réglementation en vigueur au moment de la demande.

Il convient d'ajouter que le règlement n'interdit pas la diversification de l'activité agricole et autorise implicitement toutes les installations agrotouristiques (fermes auberges, fermes pédagogiques, chambres d'hôtes) ou encore les campings à la ferme et les installations de vente directe dès lors qu'elles s'opèrent dans le prolongement de l'activité principale. L'objectif consiste ainsi à soutenir l'activité économique en donnant à l'exploitant les moyens de se diversifier et de valoriser son outil de travail. Dans ce sens, les changements de destination en habitation (ex : projet de gîtes dans un ancien bâtiment agricole) sont tolérés dès lors que les locaux en question ont bien été repérés au plan de zonage.

En outre, **pour tenir compte de l'existence d'habitations de tiers dans la zone A**, éviter qu'elles ne soient laissées à l'abandon sans pour autant générer des capacités d'accueil résidentiel et risquer de compromettre l'activité agricole, le règlement prévoit :

- L'autorisation des extensions de constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elle n'excède pas en une ou plusieurs fois 40% d'emprise supplémentaire au regard de l'emprise initial du bâtiment et un seuil de 50m² au total.
- L'autorisation des annexes isolés de la construction principale qui n'excéderont pas 50m² d'emprise au sol totale et devront être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale. La commune a souhaité faire une distinction pour les piscines, leur bassin devra également être situé à moins de 20 mètres de l'habitation et ne pourra excéder 40m². Elles ne sont donc pas comptabiliser dans les 50m².

Le règlement consiste ainsi à permettre l'évolution des habitations en présence via la création d'une pièce supplémentaire notamment ou encore d'un garage mais il cadre cette constructibilité en termes de surface et d'implantation pour éviter tout effet de mitage. En outre, le règlement limite l'emprise au sol des constructions d'habitations et des annexes à 30% de la surface totale des unités foncières. Il s'agit de limiter les possibilités de densification d'une zone qui n'est pas urbaine !

Pour la zone Ap. le règlement vient rappeler que tout projet d'aménagement ou de construction devra faire l'objet d'une étude d'incidence NATURA 2000.

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Concernant la voirie et les accès, le règlement insiste sur les enjeux de sécurité.

On rappellera que l'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Là encore des impératifs de sécurité sont pris en compte.

ARTICLE 4 : Réseaux divers

En l'absence de réseau de collecte public, les eaux usées seront traitées via des dispositifs d'assainissement non collectif qui devront impérativement être aux normes. Pour rappel, l'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Le règlement souligne ensuite que les eaux pluviales quant à elles seront gérées sur le terrain d'assiette des projets. Il stipule que « *Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle)* ». Sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, il impose la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales par mode alternatif (c'est-à-dire par infiltration, à ciel ouvert, sans tuyautage) L'objectif consiste à attirer l'attention sur l'importance de traiter les eaux et ce de manière la plus qualitative possible.

Enfin dans un souci de cohérence par rapport à l'ensemble du territoire communal, il est exigé que les réseaux de distribution électrique, de radiodiffusion ou de télévision soient réalisés en souterrain ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement distingue les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de celles à usage agricoles. Pour les premières, un retrait de 75 mètres minimum de l'axe RD 1215 doit être prévu, et l'alignement ou un retrait minimum de 5 mètres pour les autres. S'agissant des constructions à usage agricoles, les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres mesuré à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dérogations sont prévues pour l'extension de bâtiments existants, pour venir s'adosser à une construction voisine (logique d'homogénéisation) ou encore pour les annexes et les piscines.

De même, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs liés à la voirie ou aux réseaux divers bénéficient aussi de ces aménagements à la règle de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques lorsque des justifications techniques le justifient.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une nouvelle fois le règlement distingue les constructions et annexes à usage d'habitation de celle à usage agricole. Pour ces dernières, les constructions doivent être implantées en retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres pour des raisons de fonctionnalité. Pour les constructions à usage

d'habitation et leurs annexes, cette norme est plus souple et similaire à la règle dans les zones U résidentielles (limite séparative ou retrait de 3 mètres minimum).

Attention, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5.00 mètres des limites des espaces boisés classés à la fois pour des enjeux de préservation des boisements et de sécurité.

ARTICLE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Afin de limiter le mitage de la zone agricole et de respecter la qualité paysagère du site, les annexes des habitations doivent s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.

ARTICLE.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain. Il s'agit de limiter les capacités de densification dans la zone agricole et préserver des espaces à la fois pour les stationnements et pour les dispositifs de gestion des eaux (usées et pluviales).

ARTICLE.10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs des constructions à usage agricole ne pourront excéder 12 mètres mesurés au faitage, sauf condition techniques impératives. Les hauteurs des constructions à usage d'habitation quant à elles ne pourront excéder 7.50 mètres au faitage et 4.50 mètres pour les dépendances et annexes isolés des constructions principales d'habitation. Ces dernières mesures permettent une cohérence avec celle des zones UAb et UB.

Là encore des aménagements pourront être tolérés notamment afin de permettre une homogénéisation des constructions nouvelles avec celles déjà existantes, pour l'extension dans la continuité de bâtiments existants plus hauts que la norme du PLU...

ARTICLE.11 : Aspect extérieur

Dans une logique de cohérence à l'échelle de l'ensemble du territoire, pour les constructions d'habitation, cet article s'inspire de celui des zones U. Il distingue constructions anciennes et constructions neuves et s'inspire des dispositions applicables dans la zone UA. Pour les constructions neuves, il convient de respecter le style architectural local et d'en puiser une inspiration. Néanmoins, les projets d'architecture contemporaine ont également la possibilité de s'exprimer sous condition de démontrer leurs qualités architecturales et environnementales.

Au regard des constructions anciennes, l'objectif poursuivi par le règlement est de maintenir leur intégrité et leur identité architecturale. Le règlement encourage leur réhabilitation au travers de techniques et matériaux d'origine (notamment pour les couvertures). Il cadre leur évolution afin de conserver leurs caractéristiques de la maison traditionnelle. En outre, il a été pris soin de rappeler que la rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine.

L'article 11 encadre également l'aspect extérieur des constructions à usage agricole afin d'en garantir la meilleure insertion paysagère possible. Le règlement rappelle qu'il convient de se référer à l'annexe 2 du présent règlement visant à alerter les exploitants sur l'importance du choix des volumes, de l'implantation, des couleurs...

Les clôtures des habitations sont également réglementées. Il est rappelé qu'elles ne sont pas obligatoires. Le règlement correspond avec celui des zones U résidentielles.

ARTICLE 12 : Stationnement

Dans un souci de sécurité, il est souligné que le stationnement des véhicules doit être réalisé sur la parcelle même du projet de construction et que le nombre de place doit être adapté aux types de constructions autorisées dans la zone.

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules étant déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site, on relèvera donc que pour toute construction à usage d'habitation, elle doit ainsi s'accompagner de la réalisation de deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

Une attention particulière devra être portée pour les éléments du patrimoine naturel recensés au plan de zonage ainsi que pour les espaces boisés classés afin de les protéger et de les mettre en valeur.

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol G / Disparu depuis la loi ALUR

ARTICLE 15 : Performances énergétiques et environnementales

Il s'agit de recommandations qui s'inscrivent dans la poursuite des politiques publiques locales et nationales engagées en faveur des économies d'énergie et de préservation de l'environnement.

ARTICLE 16 : Communications numériques

La zone A n'est pas concernée par cet article et pour cette raison l'article A16 n'est pas réglementé.

7.2.4 Les zones Naturelles et forestières dites « N »

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme (devenu les article R151-24 et 25), « *délimitent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Les zones naturelles et forestières ont ainsi vocation à être protégées et constituent donc des zones très restrictives sur le plan réglementaire. En outre, les conditions offertes à la construction en zone N sont très encadrées par le Code de l'Urbanisme. Ce dernier stipule « *qu'en zone N, peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

Conformément à sa vocation et sa destination, la zone naturelle n'offre donc que peu de possibilités réelles de construction, y compris à destination agricole et/ou forestière. Il est ainsi préférable que les installations et constructions de type agricole soient délimitées en zone agricole en priorité afin d'autoriser leur développement avec plus de souplesse.

Toutefois, il existe une possibilité de dérogation à ces dispositions, via le recours aux secteurs délimités de l'article L123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L151-13), en vertu duquel « *le règlement peut à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* ». A propos de ces « secteurs de taille et de capacité limitée », le règlement doit toutefois préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il doit également fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Le Code de l'Urbanisme précise que ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Deuxièmement, l'article L123-1-5, alinéa 14 du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L151-11,2°) précise que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des « secteurs de taille et de capacité limitée », le règlement « *peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ». Le changement de destination est soumis, en zone naturel, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Enfin, l'article L123-1-5, alinéa 15 (devenu l'article L151-12) dispose également que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, « *les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du carac-*

tère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Afin de tenir compte de la diversité des formes d'occupation des sols sur la commune, ainsi que de la présence de certains aménagements spécifiques, le règlement graphique du PLU identifie plusieurs « secteurs de taille et de capacité limitée » au sein de la zone naturelle et forestière au sens de l'article L123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L151-13).

Dans le présent document, la délimitation des zones naturelles s'est appuyée sur la trame verte et bleue issue de l'analyse de l'état initial de l'environnement, ou encore de l'analyse paysagère. Elle recouvre ainsi l'ensemble des boisements, de la dentelle de boisement sur la partie Nord Ouest du territoire en, les prairies humides et les marais.

LES ZONE N ET Np ET LES SECTEURS Nh, Nt, Ne ET Ns

Localisation :



Sur le territoire, la zone N couvre principalement la forêt et les marais. Elle recouvre également l'étang communal, les anciennes gravières aux abords duquel on retrouve une activité de camping et le site de la station d'épuration

Les critères de classification en zone N

- La zone N identifie des espaces caractérisés par leurs richesses naturelles, paysagères, leur valeur patrimoniale...
- Elle présente peu d'enclaves puisqu'elle recouvre les continuités écologiques du territoire afin de les protéger et de les restaurer
- La zone N intègre le facteur risque notamment le risque inondation qui justifie de contraindre fortement l'urbanisation
- Elles désignent également des constructions qui ne peuvent revêtir le caractère de secteur urbanisé (micro hameaux, habitations isolées, urbanisation diffuse...)
- Le secteur Nh « naturel d'habitation » identifie des hameaux ou quartiers isolés où quelques constructions en comblement de dents creuses peuvent être tolérées sous réserve ainsi que les changements de destination. Il s'agit donc d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)
- Le secteur Nl « naturel de loisirs » identifie plus spécifiquement les terrains communaux où sont implantées des installations légères de loisir de plein air (aire de pique nique...)
- Le secteur Nt « naturel de tourisme » désigne le site de l'actuel établissement d'hébergement de plein air à hauteur des anciennes gravières
- Un secteur Ns identifie quant à lui le site de la station d'épuration
- La zone est recouverte de deux trames distinctes, l'une sur les anciennes gravières pouvant être synonymes de risques et identifiées au titre de l'article R123,11,b° du code de l'urbanisme et l'autre sur le site de l'exploitation de gravière de Le Blanc identifié au titre de l'article R123,11,c° du code de l'urbanisme

Les enjeux de la zone N et ses secteurs

La zone N et ses secteurs rassemble principalement les espaces de richesses naturelles, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique. En outre, les exigences réglementaires sont corrélatives à la nature de la zone, où les constructions sont pour principe une exception...

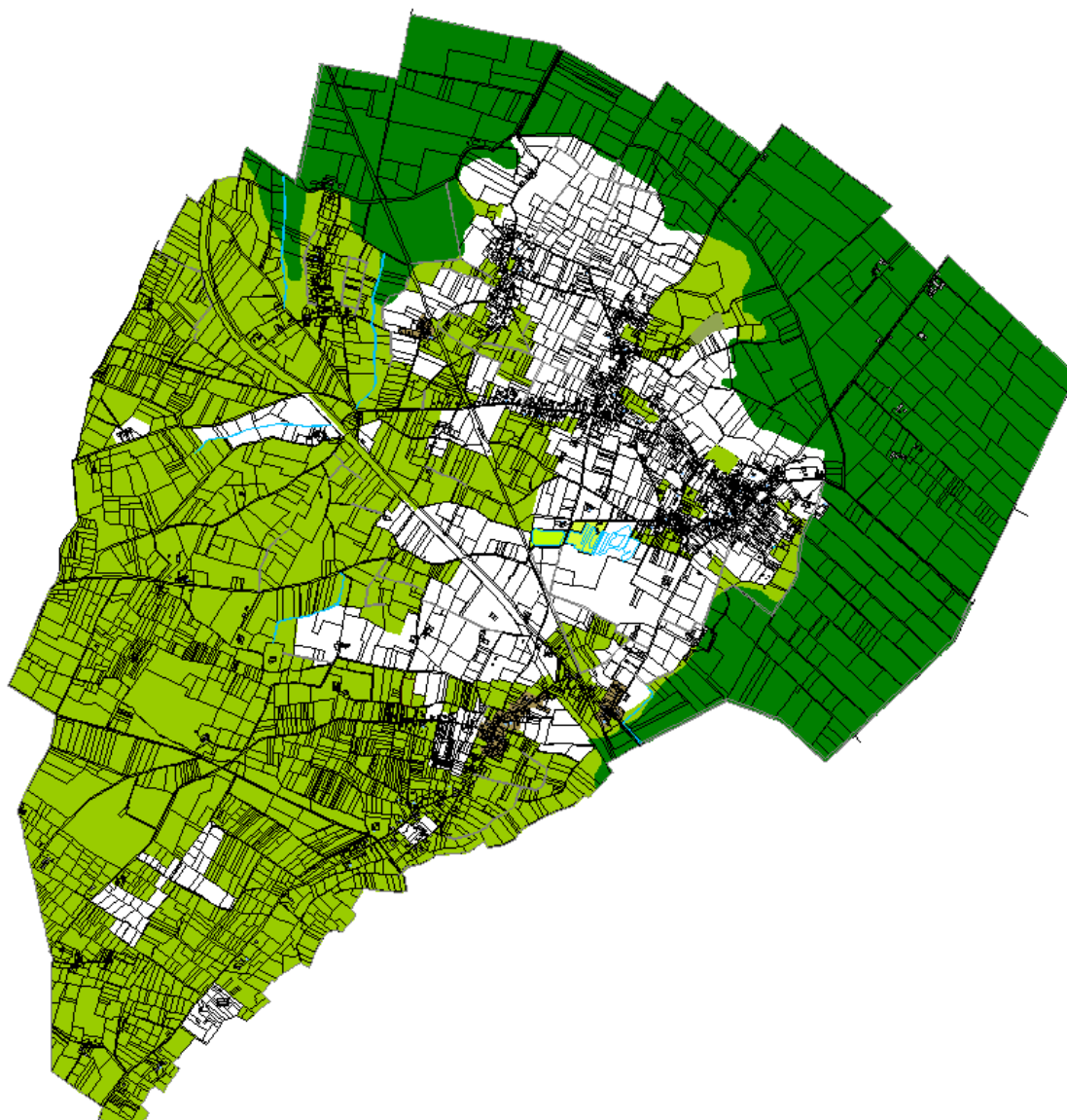
Objectifs poursuivis au travers de la zone N et cohérence avec le PADD

- Protéger les marais de l'urbanisation et des effets de l'urbanisation
- Considérer le milieu naturel comme un élément structurant du projet et remettre en état les continuités écologiques
- Préserver la qualité de l'eau et des milieux aquatiques
- Maintenir les grands équilibres paysagers
- Intégrer le facteur risque et les nuisances

Evolution depuis le POS

Le PLU aboutit à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux via un zonage d'ensemble sans enclave prenant en outre en compte le risque d'inondation, le réseau Natura 2000 et les continuités écologiques. La zone ND est ainsi étendue et remplacée par la zone N et ses secteurs notamment Np. Les zones d'urbanisation diffuse et isolées comme le secteur de Sémian, des Ourmes, du Dez, de Queyzac et de Lescapon classés soit en zone UC soit en zone NB redeviennent de la zone Naturelle N ou Nh pour encadrer strictement la constructibilité et permettre la valorisation par le changement de destination. A noter, le massif forestier qui était classé en zone NC passe en zone N et le secteur NCc pour l'exploitation des gravières disparaît. Il intègre la zone N qui est désormais ponctuellement recouverte d'une trame indiquant les sites d'exploitation sur le territoire communal. Ce choix découle notamment du fait que l'objectif sera qu'à la fin de l'exploitation, le site puisse être remis en état et sur cette ancienne gravière cela correspond à de la zone naturelle et non à de l'espace agricole. Enfin, les noyaux anciens du Dez et de Queyzac figurent en zone Nh à la place de la zone UC.

REPERAGE DE LA ZONE N ET SES SECTEURS



La zone N recouvre désormais 77% du territoire. Les marais sont classés en secteur Np en cohérence avec le périmètre NATURA 2000 pour consacrer l'objectif de protection vis-à-vis de l'urbanisation. La zone N intègre également des espaces « tampon » entre la plaine et les marais, exposés au risque d'inondation où l'enjeu consiste à limiter les risques d'incidences indirectes sur les sites NATURA 2000... du fait notamment du risque de pollution des eaux.

Le massif ainsi que les boisements plus morcelés de la frange Nord-Est du territoire sont également classés en zone N en vue d'une reconnaissance de leur rôle dans le fonctionnement écologique du territoire et de leur apport en termes de biodiversité en particulier pour les motifs de forêt mixte.

A noter que le massif est également associé au risque de feu de forêt qui justifie sur le territoire de Queyrac d'une précaution en termes d'urbanisation.

Enfin les trois secteurs Nh correspondent à des hameaux constitués autour de noyaux anciens dont l'enjeu ne consiste pas à étendre mais à consolider dans une logique de comblement de dents creuses à l'opposé des zones U du bourg, de Larnac et la Hontane dont l'objectif est la densification et le renforcement. En outre, le STECAL permet d'y autoriser le changement de destination. Or ces noyaux se composent d'anciennes fermes dont les volumes pourraient être intéressants à préserver et valoriser pour du logement. Il est toutefois délicat d'appréhender ce phénomène dans le détail.

A noter, qu'il existe de la zone N aux franges du bourg ancien, sur un secteur d'urbanisation très peu dense avec de grandes propriétés dont certaines d'intérêt patrimonial et aux abords de l'ancienne gravière communale. Ce secteur de par ses sensibilités (patrimoniales et risques) n'a donc pas vocation à s'urbaniser.

Concernant le secteur Nh, il se focalise sur des ensembles de taille limitée à hauteur de hameaux anciens qui ont fait l'objet de quelques constructions récentes générant un tissu relativement lâche à leur périphérie : Le Dez, Lescapon et Queyzac. Ces derniers classés en zone NB ou encore en zone UC du POS comme à Queyzac sont isolées et ne présentent pas d'enjeux en termes de développement. Ils ne figurent d'ailleurs pas dans les villages identifiés au SCoT ni au PADD comme pôle résidentiel. Mais au regard de la configuration, force est de constater qu'ils peuvent renfermer quelques terrains enclavés et correctement desservis par les réseaux que l'on peut qualifier de dents creuses. Le secteur Nh est alors institué pour consacrer qu'il ne s'agit pas de secteur voués au développement urbain au même titre que le bourg et les villages de Larnac et La Hontane (identifiés au SCOT) et permettre néanmoins de combler ces dents creuses qui ont effectivement perdu leur vocation agricole ou naturelle. Il s'agit d'autoriser la construction de nouvelles habitations mais de manière dérogatoire. Le code de l'urbanisme impose d'ailleurs que ces possibilités de construire soient limitées et très encadrées. Dès lors le zonage ceinture expressément l'enveloppe de ces hameaux du Dez, de Queyzac et de Lescapon et le règlement écrit encadre leur taille, leur surface et leur implantation (cf paragraphe ci-dessous). En outre, le STECAL Nh présente pour intérêt de tolérer sur ces ensembles bâtis comportant d'anciennes fermes de faire l'objet de changement de destination. Cela va donc dans le sens de la valorisation du patrimoine communal.

Justification du règlement de la zone N

ARTICLES 1 ET 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

Dans une logique de protection, le règlement de la zone N interdit expressément les constructions nouvelles destinées aux bureaux, aux services, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt. La zone N n'a pas vocation à recevoir ce type d'équipement et les autres sont soumises à condition.

Ainsi, la zone pourra accueillir de petits bâtiments nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales (de moins de 50m² et de 3 mètres de haut). Il pourra également faire l'objet d'aménagement et de constructions nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve de leur insertion dans le site.

En outre, **pour tenir compte de l'existence d'habitations**, éviter qu'elles ne soient laissées à l'abandon sans pour autant générer des capacités d'accueil résidentiel et risquer de compromettre l'activité agricole, le règlement prévoit comme dans la zone A:

- L'autorisation des extensions de constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elle n'excède pas en une ou plusieurs fois 40% d'emprise supplémentaire au regard de l'emprise initial du bâtiment et un seuil de 50m² au total.
- L'autorisation des annexes isolés de la construction principale qui n'excéderont pas 50m² d'emprise au sol totale et devront être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale. La commune a souhaité faire une distinction pour les piscines, leur bassin devra également être situé à moins de 20 mètres de l'habitation et ne pourra excéder 40m². Elles ne sont donc pas comptabiliser dans les 50m².

Le règlement consiste ainsi à permettre l'évolution des habitations en présence via la création d'une pièce supplémentaire notamment ou encore d'un garage mais il cadre cette constructibilité en termes de surface et d'implantation pour éviter tout effet de mitage. En outre, le règlement limite l'emprise au sol des constructions d'habitations et des annexes à 30% de la surface totale des unités foncières. Il s'agit de limiter les possibilités de densification d'une zone qui n'est pas urbaine comme pour la zone agricole.

Le changement de destination en habitation des constructions repérées au plan de zonage est également toléré.

La zone N contient également différents secteurs en son sein. A cet égard, le secteur Ni peut accueillir des installations légères de loisirs de plein air, comme des aires de pique-nique. Il s'agit toutefois de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages. Ainsi leur édification, leur localisation, leur nombre et leur nature ne pourra pas impacter la qualité du paysage et du site.

Le secteur Nt, quant à lui est institué pour prendre en compte l'activité d'hôtellerie de plein air qui existe sur le site (pour rappel ancienne zone Nat du POS). Y sont donc tolérées les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

On distinguera, le secteur Ns institué uniquement afin de tolérer les aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration.

Par ailleurs, **on relèvera la spécificité du secteur Np.** Compte tenu de la sensibilité du site et des objectifs Natura 2000, y sont uniquement autorisés les cheminements doux ou équipements (ex : poste d'observation de la faune, équipements démontables liés à l'hygiène, etc.) nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces. Sont également tolérés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs liés à la voirie ou aux réseaux divers sous réserve que leurs implantations dans la zone soient dûment justifiées.

Quant **au règlement du secteur Nh**, à la différence des autres secteurs, il autorise la construction de nouvelles habitations mais limite leur emprise au sol à 150m² comme pour les constructions d'habitations tolérées dans la zone A. Sont ensuite également admises les extensions et les annexes isolées dans les mêmes conditions que sur le reste de la zone N. Enfin, il autorise les changements de destination en habitation des constructions existantes. Cette mesure est intéressante car ces hameaux anciens peuvent renfermer d'anciens bâtiments agricoles ou même artisanaux... qui peuvent présenter un potentiel pour être transformés. Cela peut également permettre d'éviter leur abandon !

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Concernant la voirie et les accès, le règlement insiste là encore sur les enjeux de sécurité. Ainsi, les accès doivent être limités et disposés sur les sites les moins dangereux afin de préserver la sécurité des usagers des voies publiques. Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, notamment pour permettre l'accès des véhicules de défense contre l'incendie ou la protection civile...

Une mention particulière est faite à l'égard des sentiers de randonnées du PDIPR et leur préservation. Ainsi ceux qui ne sont, à la date d'approbation du PLU, ni goudronnés, ni imperméabilisés ne doivent en aucun cas faire l'objet de goudronnage ou de quelconque revêtement imperméable afin de les préserver tels quels.

ARTICLE 4 : Réseaux divers

La zone N et les secteurs afférents reprennent pour l'essentiel les remarques développées plus haut s'agissant de la gestion en matière de réseaux. On rappellera ainsi qu'en l'absence de réseau de collecte public, les eaux usées seront traitées via des dispositifs d'assainissement non collectif qui devront impérativement être aux normes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est donc interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Le règlement souligne aussi que les eaux pluviales quant à elles seront gérées sur le terrain d'assiette des projets, étant donné que la gestion des eaux pluviales est devenue une priorité dans tout projet de construction et d'aménagement.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains : Non réglementé.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est ici règlementée. Le règlement écrit renvoie au règlement graphique notamment pour respecter le retrait de 75 mètres le long de la RD1215. En dehors de ce cas, il impose d'implanter les constructions soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5.00 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des aménagements peuvent être envisagées pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (ex : réseaux d'eau, d'assainissement, etc.) et mais également pour l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension en continu de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est indiqué que les constructions doivent s'implanter librement soit en limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. Ce recul ne pourra être inférieur à 3 mètres comme sur le reste du territoire pour des logiques de fonctionnalité et d'accessibilité en fond de parcelle (utile pour l'entretien des dispositifs d'assainissement non collectif.

Le règlement prévoit des dérogations à cette norme, et notamment elle ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Afin de respecter la sensibilité de la zone naturelle et forestière et de lutter contre le mitage, les constructions annexes doivent s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.

ARTICLE.9 : Emprise au sol

Dans la zone N et ses secteurs Nl et Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain pour préserver le cadre aéré de la zone.

ARTICLE.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation dans la zone N ne peut excéder 7.50 mètres au faitage afin de s'harmoniser avec celle des constructions de la zone UB.

Il existe toutefois des dispositions particulières afin d'harmoniser les hauteurs des nouvelles constructions avec celles existantes, prévoir des aménagements techniques liés au développement d'énergies renouvelables (tels que des éoliennes) ou encore tenir compte des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement prend également soin de souligner que les bâtiments nécessaires à l'activité agricole ou pastorale tolérés dans la zone N ne devront pas dépasser 3 mètres au faitage et dans le secteur Nt, la taille des installations et constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement des activités d'hôtellerie de plein air ne pourra excéder 4.50 mètres. Ces dispositions visent à assurer l'insertion paysagère des constructions c'est-à-dire de ne pas perturber l'environnement et la lisibilité des sites où elles s'implanteront.

ARTICLE.11 : Aspect extérieur

Dans la mesure où la zone N de Queyrac contient certaines constructions à vocation d'habitat et tolère ponctuellement les nouvelles constructions d'habitation (Nh) comme dans la zone A, une attention particulière est portée à

cette partie du règlement. L'article 11 de la zone N s'inspire de celui de la zone A pour garantir une égalité et homogénéité de traitement.

Ainsi, on retrouve les mêmes dispositions régissant la rénovation et l'aménagement, les clôtures et l'architecture contemporaines et bioclimatique. Le règlement recherche avant tout une cohérence entre ces dispositions et celles des autres zones.

ARTICLE 12 : Stationnement

Comme dans la zone A, les nouvelles constructions d'habitation devront s'accompagner de deux places de stationnement. Il s'agit d'une disposition de bon sens, intégrant que sur les secteurs isolés, en l'absence de transport collectif, les foyers sont dans l'obligation de disposer d'au moins un véhicule pour circuler.

ARTICLE.13 : Espaces libres et plantations

Il s'agit des mêmes dispositions que celles de la zone A.

ARTICLE.14 : Coefficient d'occupation du sol / sans incidence depuis la loi ALUR

ARTICLE 15 : Performances énergétiques et environnementales : non réglementé

ARTICLE 16 : Communications numériques : non r réglementé

7.3 Les autres dispositions affichées au plan de zonage

7.3.1 Les secteurs exposés au risque d'inondation renvoyant au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la pointe du Médoc

La commune de Queyrac est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la pointe du Médoc, approuvé par arrêté préfectoral le 25 octobre 2002, qui vaut servitude d'utilité publique et à ce titre s'impose au présent document d'urbanisme auquel il est annexé.

Ce PPRI vise à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes, mais également à limiter les risques induits et à faciliter l'accès des secours. Il cherche également à informer la population sur le risque encouru.

Des mesures de prévention, protection et de sauvegarde sont donc élaborés. Ces différents objectifs trouvent à s'appliquer au travers la mise en place de deux zones. Sont ainsi reportées au présent plan de zonage les limites des zones rouges et jaunes du PPRI faisant l'objet de prescriptions communes et de prescriptions spécifiques à chacune d'elles.

La zone rouge correspond aux terrains les plus exposés à des risques élevés pouvant mettre en péril les constructions et les personnes. Les prescriptions édictées seront donc particulièrement encadrées pour tenir compte des risques présents. On y trouvera donc des mesures d'interdiction ou de prescriptions vis-à-vis des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitation qui pourraient s'y développer.

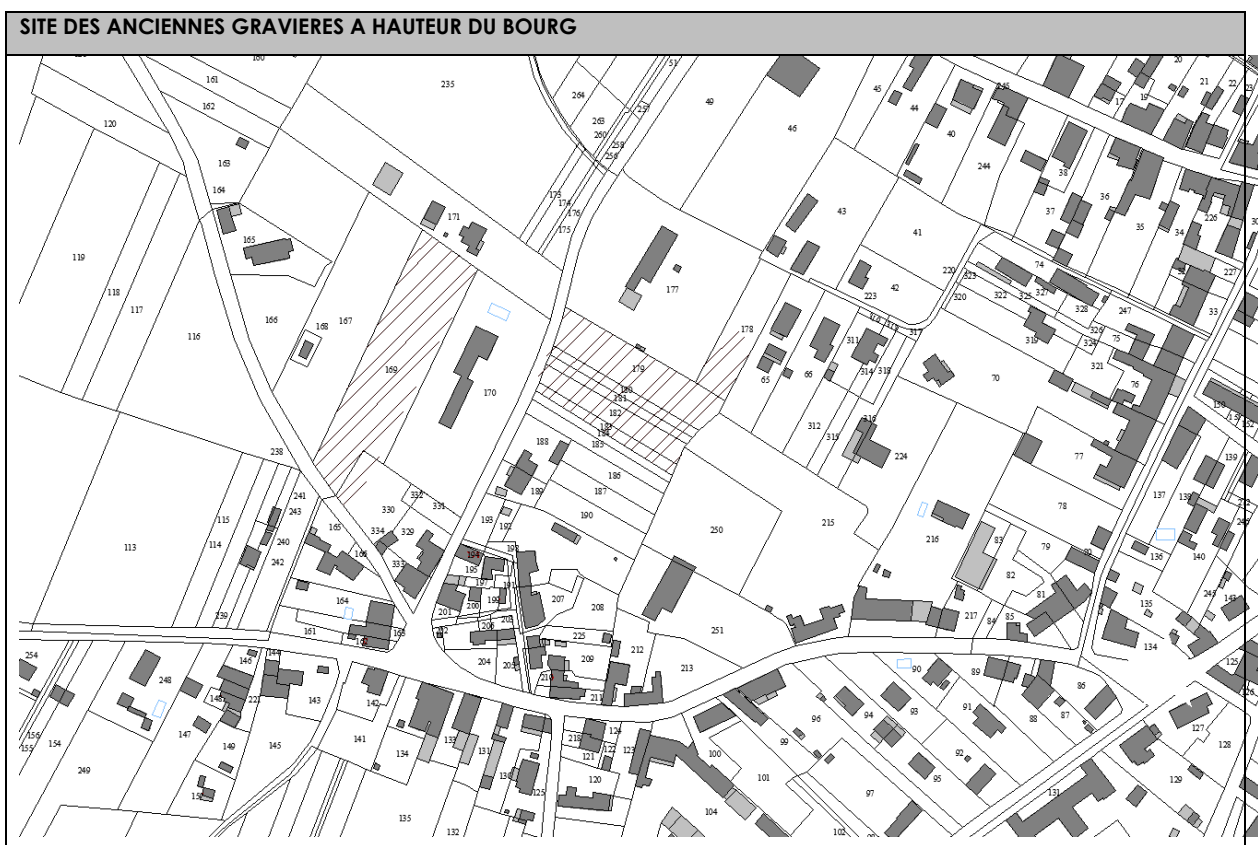
La zone jaune correspond à des risques moins élevés où l'aléa d'inondation dépend de la fiabilité des ouvrages de protection. Il s'agit d'une zone où le risque est jugé acceptable, notamment en raison de la faible probabilité d'occurrence. Le développement y est donc plus souple qu'en zone jaune, mais il reste réglementé pour tenir compte du risque éventuel d'inondation.

7.3.2 Les normes de retrait le long de la RD 1215 au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme devenu l'article L111-6

La RD 1215 qui traverse tout le territoire communal est une voie classée à grande circulation. Au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme elle génère donc une bande inconstructible à ses abords en dehors des zones urbanisées. En l'occurrence, sur le territoire de Queyrac il s'agit d'une bande de 75 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voie. Le projet de zone artisanale sur le territoire de Queyrac qui se traduit par une zone 1AUy a donc nécessité une dérogation visant à réduire la bande inconstructible de 75 à 40 mètres. Cette dérogation a donné lieu à un dossier loi Barnier visant à garantir la qualité à la fois, environnementale, paysagère, architecturale et fonctionnelle du projet, est annexé au présent rapport de présentation (pièce n°1.1).

7.3.3 Les secteurs exposés au risque de mouvement de terrain et identifiés au titre de l'article R123-11, b° du code de l'urbanisme devenu l'article L151-23

Il existe sur le territoire d'anciennes gravières à hauteur du bourg qui méritent d'être signalées car elles peuvent être synonymes de risque de mouvement de terrain. Les anciennes gravières identifiées correspondent notamment à d'anciennes gravières communales. Il n'existe pas d'inventaire officiel permettant de définir précisément les limites des gravières mais leur emplacement est connu. Ce repérage découle ainsi des éléments portés à la connaissance de la commune par d'anciens habitants (en relais du POS). Il convient de les signaler au travers du plan de zonage afin d'alerter qu'en cas de projet sur ces secteurs il s'avérerait indispensable de réaliser des études de sols par précautions et qu'en outre, par précaution, le principe est l'inconstructibilité.



7.3.4 Les sites d'exploitation de Gravières identifiées au titre de l'article R123-11, c° du code de l'urbanisme devenu l'article R151-34,2°

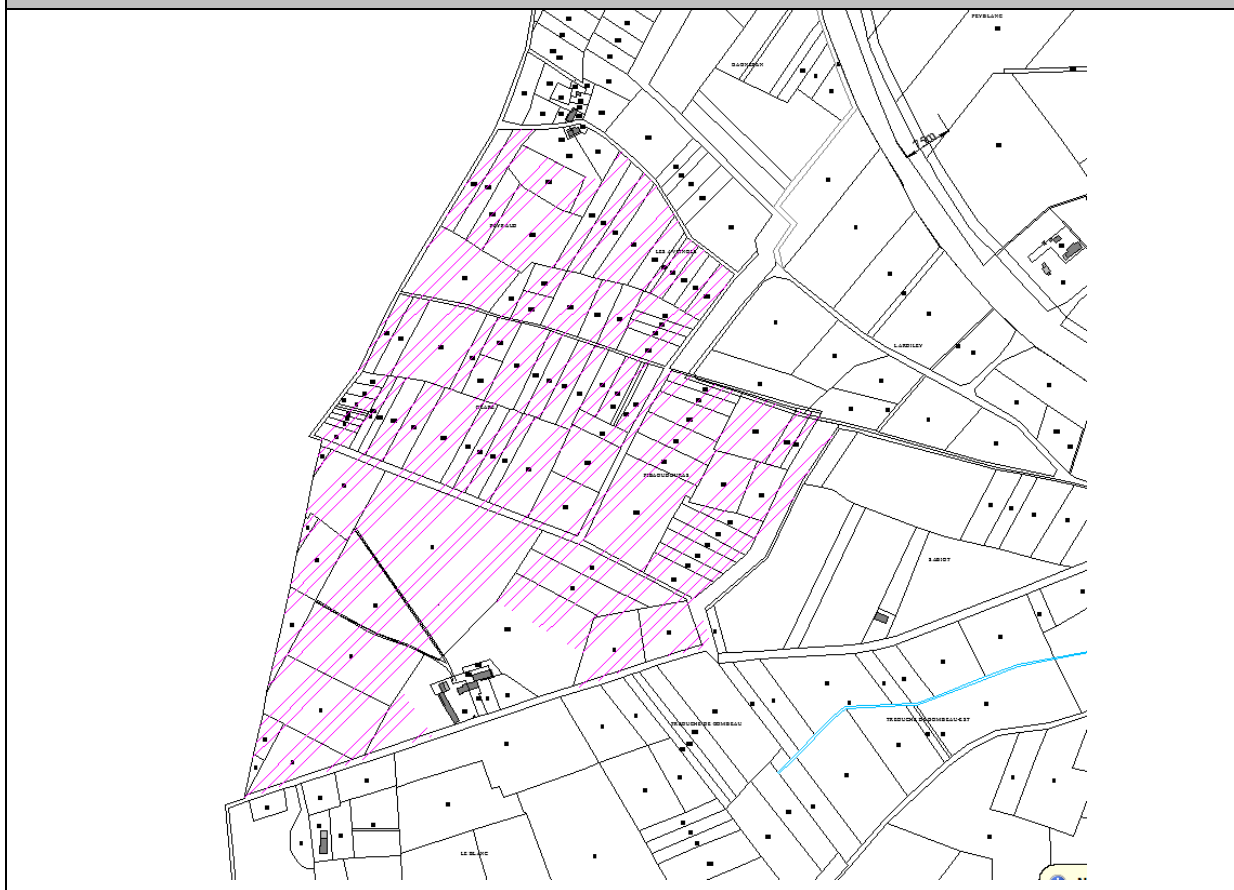
La trame « carrières » établie en référence à l'article R123-11, c) du Code de l'Urbanisme, identifie le site d'une carrière actuellement exploitée par la société COLAS SUD-OUEST. Cette carrière fait l'objet d'un projet de renouvellement et d'extension. Ce dernier est traduit au sein du PLU par l'intermédiaire de la disposition réglementaire précédemment citée.

Cette carrière, dite « Le Blanc », est exploitée depuis 1974. Elle est autorisée par arrêté préfectoral du 7 février 2001 pour une superficie de près de 17 hectares et une durée de 25 ans (jusqu'au 6 février 2026). En 2006, un changement d'exploitant au profit de la société COLAS Sud-Ouest a été effectué, donnant lieu à un nouvel arrêté préfectoral en date du 9 mai 2006. En 2014, un arrêté complémentaire a été délivré modifiant la zone exploitable, sans augmentation de l'emprise exploitable (arrêté préfectoral du 10 juillet 2014).

L'autorisation de carrière s'inscrit dans le respect des cadres légaux et réglementaires relatifs aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Les rubriques concernées de la nomenclature ICPE (annexée à l'article R511-9 du Code de l'Environnement) sont la 2510-1 (exploitation de carrière) et la 2515-2 (broyage, concassage et criblage de pierres). La production autorisée maximale est de 35 000 tonnes/an.

Le gisement exploitable dans l'emprise actuellement autorisée ne permet pas à la société d'envisager la poursuite de l'activité extractive jusqu'à l'échéance de l'arrêté préfectoral (6 février 2026). Aussi, afin de pérenniser son activité, la société sollicitera une demande d'autorisation d'extension sur des parcelles attenantes. Afin de permettre l'aboutissement de cette démarche, le PLU doit conserver, par l'intermédiaire de l'article R123-11, c) du Code de l'Urbanisme, les terrains auparavant identifiés par le précédent Plan d'Occupation des Sols en un secteur permettant l'exploitation des ressources du sous-sol.

LE SECTEUR D'EXPLOITATION DE LA GRAVIERE DU SITE DE LE BLANC



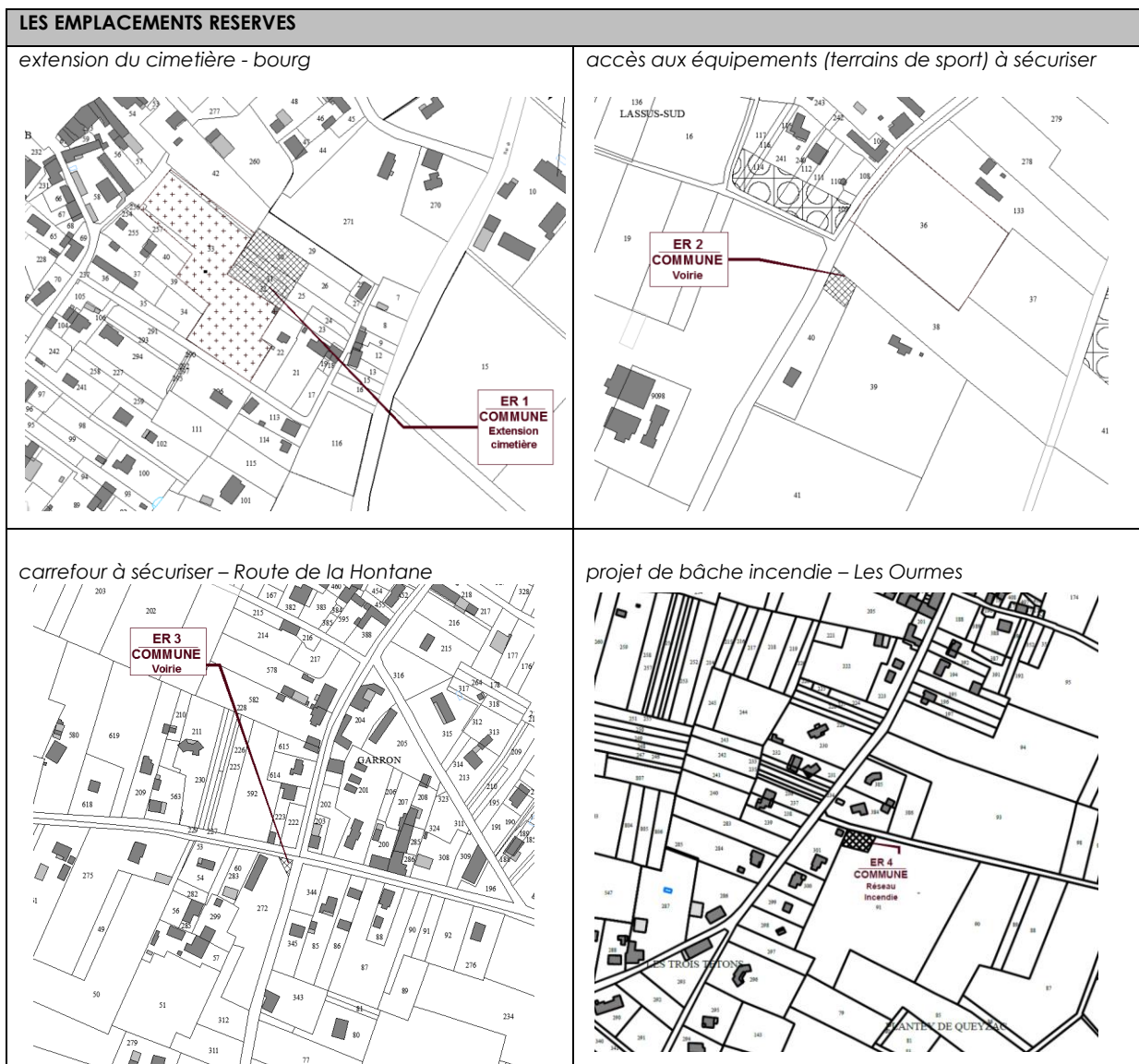
7.3.5 Les Emplacements Réservés de l'article L123-5 V du code de l'urbanisme devenu l'article L151-41 et suivants

Au total, il existe **4 emplacements réservés** au bénéfice de la commune. Ces emplacements réservés ont pour objet :

- L'aménagement de voirie ;
- L'extension du cimetière ;
- La gestion du réseau incendie.

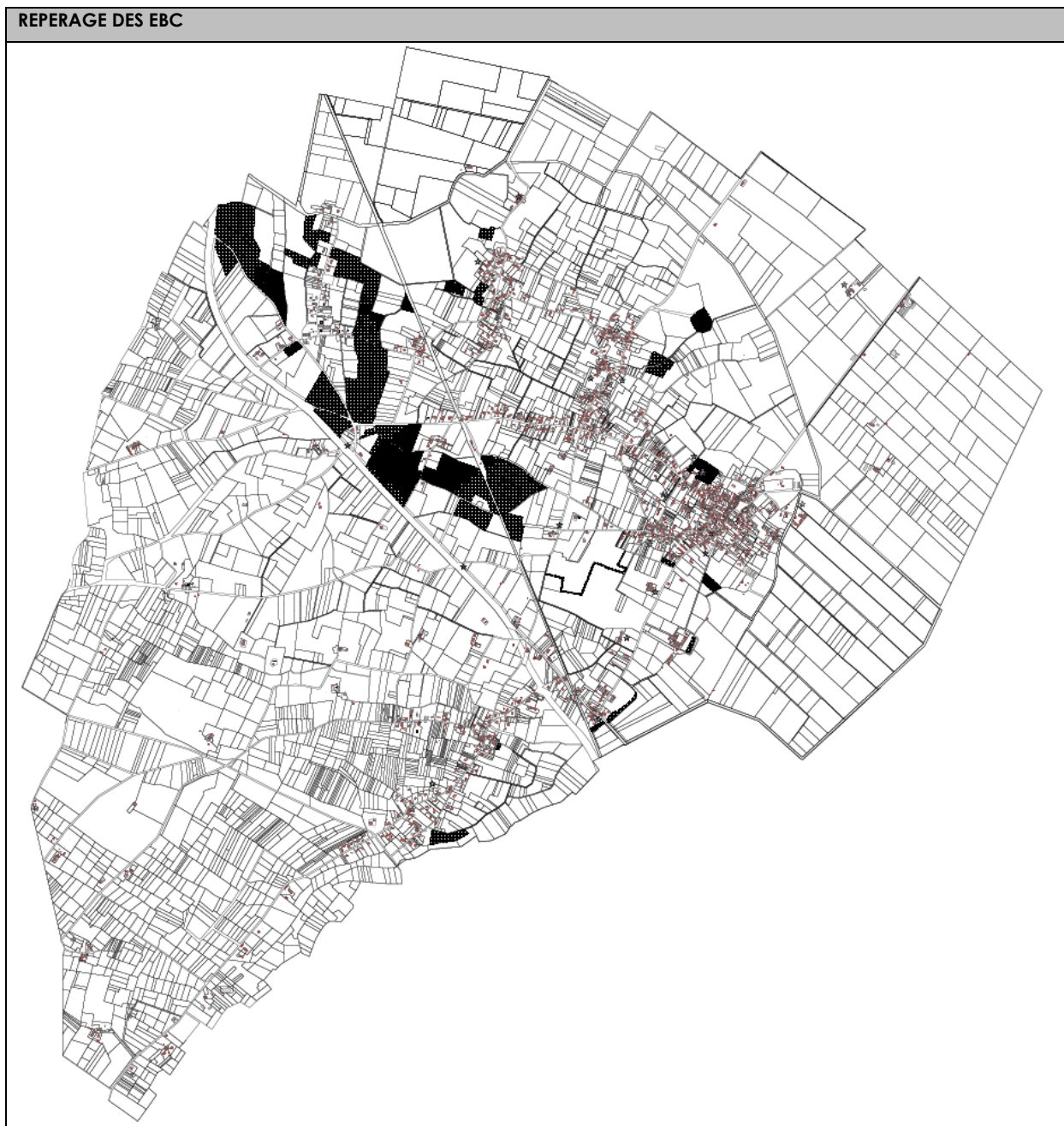
La superficie totale des emplacements réservés est de **3 250m²**.

N°	DESTINATAIRE	OBJET	SURFACE
ER1	Commune	Extension du cimetière	2400m ²
ER2	Commune	Aménagement de voirie	350m ²
ER3	Commune	Aménagement de voirie	100m ²
ER4	Commune	Gestion du réseau incendie	400m ²



7.3.6 Les Espaces Boisés Classés (EBC) de l'article L130-1 du code de l'urbanisme devenu l'article L113-1

D'une manière générale, un P.L.U. peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou même à créer, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement 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. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois.



Le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte de la qualité paysagère, qui a amené à protéger en particulier les espaces boisés **aux abords des zones urbaines** car ils participent à faciliter leur insertion paysagère et structurent les paysages ainsi **qu'aux abords des infrastructures routières** (RD1215° et ferroviaires). Il s'agit d'axes de circulation qui traversent le territoire et offrent une vitrine sur ce dernier qu'il faut valoriser. Il convenait en outre de préserver ces boisements de la pression urbaine à l'image du projet de zone artisanale le long de la RD 1215.

- La prise en compte des sensibilités écologiques conformément aux préconisations de l'état initial de l'environnement. Le territoire est ponctuellement recouvert d'une forêt mixte (avec des feuillus). Cette dernière enrichit la biodiversité locale et mérite d'être préservée mais il est difficile d'en définir clairement les limites. Dès lors ; le choix s'est volontairement porté sur le secteur en transition entre les marais et le massif de pins. Ce secteur où se retrouvent les terrains agricoles et des bosquets et boisements mixtes en lien avec les zones humides (ex secteur de la Grande Rivière). Le projet a d'ailleurs pris soin de ne pas classer en espace boisé classé les terrains en AOC du plateau.

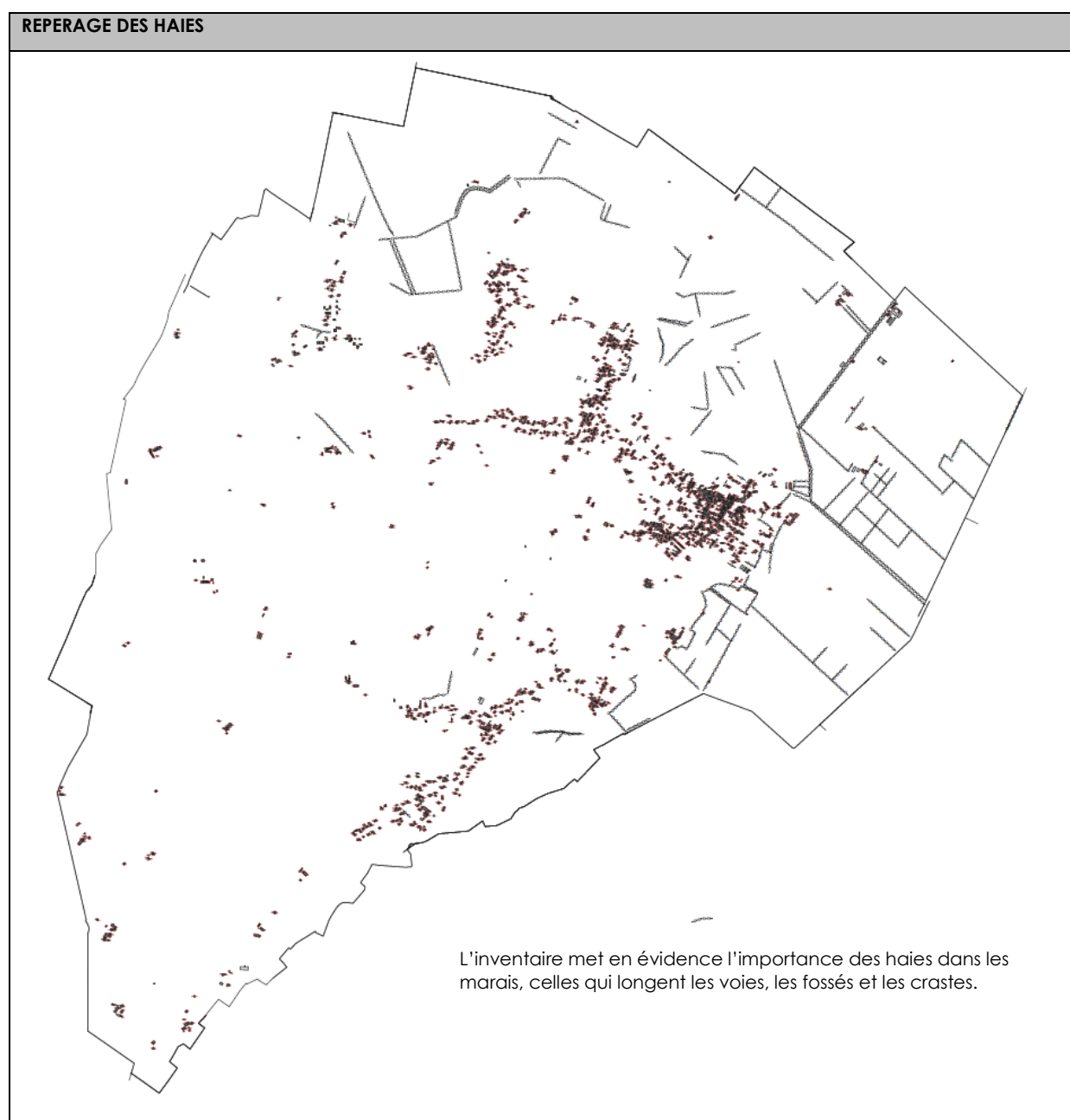
Le périmètre de ces boisements a été retenu à partir de l'analyse des photographies aériennes vérifiée systématiquement par les relevés de terrain.

On dénombre aujourd'hui plus de 100ha d'Espaces Boisés Classés.

7.3.7 Le patrimoine protégé au titre de l'article L123-1-5, III. 2° du Code de l'Urbanisme devenu les articles L151-19 et 23

Ce dispositif est utilisé pour défendre l'intégrité des éléments qui constituent l'identité et le patrimoine de la commune. Sur le territoire de Queyrac, cela concerne des éléments de petit patrimoine comme des calvaires ainsi que des corps de ferme et des haies, des parcs... Cet inventaire n'est pas exhaustif et a été réalisé par la commune pendant l'élaboration du PLU.

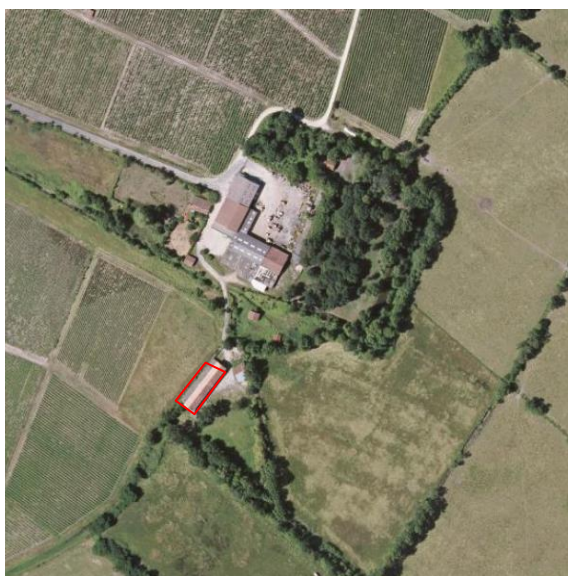
Ces éléments font l'objet de prescription spécifiques qu'ils soient publics ou privés dans un souci de conservation et de valorisation. Ces mesures sont détaillées en préambule du règlement et dans l'annexe 4.3 du présent dossier de PLU. Elles visent soit à encadrer les travaux de rénovations ou d'extensions des bâtiments présentant une forte valeur culturelle, historique et/ou architectural ou encore pose le principe de l'interdiction d'abattage des éléments de nature recensés comme les haies et les arbres de parcs.



7.3.8 Les bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5, II du code de l'urbanisme devenu l'article L151-11,2°

L'article L123-1-5, II du Code de l'Urbanisme précise que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, le règlement peut « désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Au sein de la zone N, le projet identifie six bâtiments susceptibles de changer de destination pour devenir des habitations. Il s'agit principalement de très anciennes granges ou annexes agricoles qui ne présentent plus de potentiel pour l'activité agricole mais qui d'un point de vue patrimonial présente souvent un intérêt. Les projets consistent ainsi à les valoriser et éviter leur abandon... Aucun projet ne se situe dans le secteur Np et ne suscite de difficulté en termes d'insertion paysagère.



Bâtiment à Carcanieux

Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole qui pourrait servir en logement de fonction pour l'entreprise en place (vente de matériel agricole).



Bâtiment au lieu dit Les Pargaux

Il s'agit d'une belle dépendance d'un ancien corps de ferme que le propriétaire souhaite pouvoir faire évoluer en logement annexe.

Bâtiment le long de la route de la Hontane

Bâtiment à Sémian

Il s'agit d'anciennes annexes agricoles en bon état qui méritent de ne pas finir à l'abandon et qui pourraient être intéressantes pour de l'habitat



Bâtiment au Cap du Haut

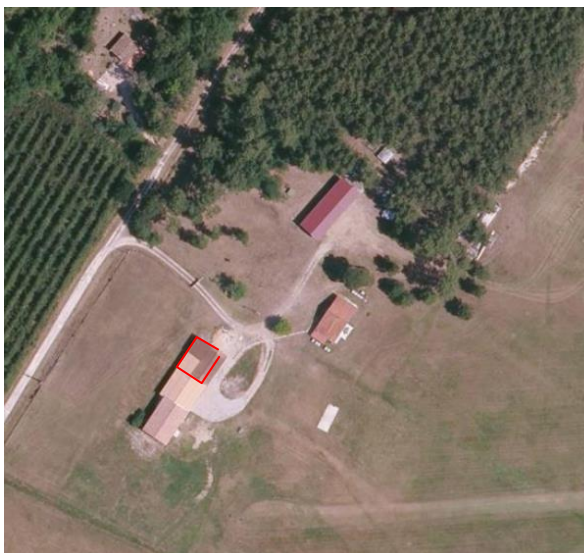
Il s'agit là encore d'une très ancienne dépendance agricole



Bâtiment à Peyron

Il s'agit d'annexes en lien avec un aérodrome privé.

Le site est un aérodrome pour ULM et le projet du propriétaire consiste à pouvoir accueillir des résidents de passage (point étape).



7.4 Bilan des surfaces et du potentiel de constructions

7.4.1 Le tableau des surfaces

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	16.9	UBa	89,8
UB	52.8		
		UC	43,5
UE	25.8	UBs	
UY	1.6		
		UF	12,1
Sous-total	119.3	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
2AUt	12.6	NAt	18,6
Sous-total	17.4	Sous-total	28.9
Zones agricoles			
A	550.2	NC	2003,7
Ap	9.4	NC	
		NCC	52,9
Sous-total	559.6	Sous-total	2056.6
Zones naturelles			
N	1461.0		
Np	894.7	ND	819,6
		NB	15,4
Nh	11.6	UC	
Nt	4.5	NAt	
NI	2.8	UBs	
Ns	2.1	ND	
Sous-total	2376.7	Sous-total	835
TOTAL (ha)	3073	TOTAL	3073
EBC	105.7		5,9

L'analyse des surfaces nous permet de mettre en exergue :

- L'effort de modération de consommation d'espace qui se traduit par une réduction des zones Urbanisées qui sont désormais concentrées sur le bourg, Larnac et la Hontane. La zone U passe ainsi de 153.4 (en retirant la zone UF qui a disparu) à 119.3ha. La zone recouvre désormais seulement 3.9% du territoire
- La réduction des zones à urbaniser synonyme de réduction de consommation d'espace. Les zones AU à vocation résidentielle (1AU et 2AU) s'élèvent à 2.7ha contre 8.2 ha dans le POS (zones 1 et 2NA). Ce chiffre est également plus en adéquation avec le projet de croissance modérée de la commune.
- Le maintien du projet de zone artisanale et la reconduite des limites de la zone NAY et 1AUy.
- L'augmentation de la zone N qui prend mieux en compte les continuités écologiques et la valeur du massif forestier. La zone N passe de 835ha à 2376.7ha. Elle couvre ainsi 77.3% du territoire. Le zonage correspond davantage à la réalité du terrain. La commune est caractérisée par ses espaces à dominante naturelle de marais et de boisements.
- La zone agricole quant à elle est fortement réduite pour mieux cerner les parcelles réellement exploitées. Elle s'élève à 560ha ce qui correspond à 18.2% du territoire.
- L'augmentation des surfaces des espaces boisés classés passant de 5 à 105 ha en vue de préserver les poches entaillées de feuillus en transition entre la plaine et le massif avec une attention particulière sur les motifs au contact des zones urbaines et à urbaniser en particulier autour du projet de zone artisanale.
- A noter le maintien en grande partie de l'activité d'exploitation des gravières qui se traduit par une trame de 46.2ha en lieu et place de la zone NCc qui s'étendait à hauteur de 52.9ha (les abords de l'habitation en présence ont été retirés).

Ces grandes évolutions s'inscrivent bien dans la poursuite des objectifs du PADD, du SCoT et du législateur. Il intègre parfaitement le concept de développement durable.

7.4.2 Analyse des potentiels de construction par zone

Rappel du potentiel de densification dans les parties actuellement urbanisées et STECAL			
LOCALISATION	SURFACE DISPONIBLE	TAUX DE DENSITE (VRD Inclus)	LOGEMENTS (Estimation)
Bourg	3.0	12 log/ha	37
La Hontane	2.0	12 log/ha	24
Larnac	1.2	12 log/ha	15
Au Dez	0.2	10 log/ha	2
Lescapon	0.2	10 log/ha	2
Queyzac	0.3	10 log/ha	3
	6.9	12 log/ha	83

L'analyse des potentiels de construction permet de prendre conscience que le PLU privilégie effectivement la densification et la recomposition du tissu urbain sur lui-même lequel sur la commune est très diffus. Les surfaces de la zone U sont ainsi plus réduites que celles dans le POS mais sont associées à un potentiel de constructions plus important que celui des zones AU (anciennes zones NA). Il s'agit ainsi de permettre en priorité des opérations individuelles qui participeront à étoffer le tissu du bourg et des principaux villages.

Potentiel des zones à urbaniser à vocation résidentielle			
ZONES	SURFACE DISPONIBLE	TAUX DE DENSITE (VRD In-clus)	LOGEMENTS (Estimation)
1AU Chemin de la Hontane	0.67	9 log/ha	6
1AU Chemin de Lescapon	0.62	14 log/ha	8
1AU chemin du Hibou	0.55	12 log/ha	6
TOTAL	1.8	11	20
2AU	0.8		

Les zones à urbaniser correspondent à 20% du potentiel de constructions nouvelles. Elles ont pour principal intérêt de garantir une optimisation de l'espace dans des contextes parcellaires particuliers (soit de grande parcelle soit de multiples parcelles). Compte tenu du potentiel de densification des zones U, il n'a pas été nécessaire de prévoir de plus grandes zones A Urbaniser dans le présent PLU. A noter, toutefois le maintien d'une réserve à long terme stratégique à l'entrée du bourg.

Répartition du potentiel entre les zones U, Nh et AU				
Surface	SURFACE DISPONIBLE	TAUX DE DENSITE (VRD Inclus)	LOGEMENTS (Estimation)	%
UA - UB	6.2	12 log/ha	76	75%
Nh	0.7	10 log/ha	7	5%
1AU	1.8	11 log/ha	20	20 %
	8.7	12 log/ha	103	100

Au final, le projet devrait permettre de produire une centaine de nouveaux logements principalement sous la forme de constructions d'habitation nouvelles comme le prévoit le PADD. La surface mobilisée s'élève à 8.4ha. Les objectifs de modération de consommation d'espace sont donc respectés. En effet, d'une part 75% des constructions découleront de la densification des zones urbaines et ne généreront que peu voire pas d'étalement urbain. D'autre part, l'objectif visant à se rapprocher des 800m² de surface consommée par nouvelle habitation est respecté avec un taux de densité moyen à l'échelle du PLU de 12 log/ha.

8 EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

8.1 LE CONTEXTE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

8.1.1 Le cadre juridique de l'Évaluation Environnementale au sein du PLU

La nécessité de prendre en compte les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement est formulée par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains », rendant obligatoire l'étude des incidences des PLU sur l'environnement, intégrée au Rapport de Présentation. Le champ d'application de l'étude des incidences est renforcé par la traduction en droit français de la directive du 27 juin 2001 dite « évaluation stratégique des incidences sur l'environnement » (ESIE), à travers l'ordonnance du 3 juin 2004, s'accompagnant de deux décrets en date du 27 mai 2005.

Ces nouveaux cadres réglementaires instaurent le régime particulier de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, constituant un document d'analyse plus approfondi au regard du régime précédemment instauré par la loi SRU. Cette étude est dorénavant soumise à l'avis d'une « Autorité Environnementale », définie par le décret du 28 avril 2016, que les autorités locales élaboratrices du PLU sont tenues de prendre en compte.

L'évaluation environnementale constitue une véritable démarche à l'intérieur du PLU visant à garantir une qualité environnementale du projet d'urbanisme communal au regard des sensibilités du territoire de référence. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont aujourd'hui codifiées aux articles L121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L104-1,2 et 3).

Les documents d'urbanisme soumis à la procédure d'évaluation environnementale

(d'après le décret du 23 août 2012 mis à jour par les décrets en date du 28 décembre 2015 et du 29 avril 2016)

- **Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), systématiquement**
- **Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ayant une incidence sur un site Natura 2000** localisé au sein des limites de la commune ou sur une commune voisine
- **Les autres PLU doivent faire l'objet d'une saisine de la mission régionale de l'Autorité Environnementale** pour un examen dit « au cas-par-cas »

Au-delà des obligations associées à la loi, l'évaluation environnementale a pour vocation de constituer une véritable méthode de travail et d'aide à l'élaboration du PLU. Cette procédure doit constituer **un outil d'aide à la décision ayant pour objectif de garantir la qualité environnementale** du projet d'urbanisme, en cohérence avec les sensibilités environnementales du territoire.

8.1.2 Les principes animant la démarche de l'évaluation environnementale

Les PLU visés par la procédure d'évaluation environnementale sont soumis à un niveau d'exigence supérieur en matière de prise en compte de l'environnement, se traduisant notamment par l'élaboration d'une analyse de l'état initial de l'environnement plus approfondie. Par ailleurs, le Rapport de Présentation doit analyser les incidences notables du PLU sur l'environnement, et intègre des mesures de suppression, réduction et compensation en cas d'incidences négatives avérées. L'élaboration de l'évaluation environnementale repose sur des principes établis :

- **La proportionnalité** de l'analyse des caractéristiques environnementales du territoire, en fonction des enjeux environnementaux et socio-économiques propres au territoire étudié et à la nature du projet d'urbanisme ;

- **L'itérativité**, consistant en une élaboration conjointe du document d'urbanisme et de l'évaluation environnementale. Celle-ci ne doit pas intervenir à posteriori du projet, mais doit être intégrée à celui-ci ;
- **L'objectivité, la sincérité et la transparence**, consistant à produire une analyse de l'environnement et une évaluation conformes à la réalité des incidences probables du document d'urbanisme sur l'environnement ; par ailleurs, l'analyse doit faire apparaître des incidences clairement définies, dans un langage compréhensible.

8.1.3 Les motifs justifiant une évaluation environnementale

Le territoire de **Queyrac** s'inscrit dans un contexte à la fois riche et sensible sur le plan écologique. Il se localise dans un contexte rétro-littoral qui présente d'importantes richesses faunistiques et floristiques. A ce titre, la commune est concernée par le site Natura 2000 dit « Marais du Bas Médoc » (directive « Habitats ») et « Marais du Nord Médoc » (directive « Oiseaux »).

La présence de ces deux sites Natura 2000 justifie la conduite d'une démarche d'évaluation environnementale au titre de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme (désormais article L104-1,2 et 3) et de l'article L414-4 du Code de l'Environnement.

Dès l'analyse de l'état initial de l'environnement, des investigations précises ont été menées afin de connaître précisément les enjeux de l'environnement communal et des deux sites Natura 2000, avec l'appui de nombreuses ressources bibliographiques et plusieurs reconnaissances de terrain. Des investigations complémentaires ont été menées au cours de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables afin de préciser les incidences de chacun des sites pressentis pour le développement de l'urbanisation.

Il convient de relever avec attention le caractère itératif de l'étude. Le scénario d'aménagement initial a notamment été fortement modifié dans une logique de correction des incidences alors suspectées sur l'environnement et les deux sites Natura 2000.

8.1.4 La méthode retenue pour l'étude

8.1.4.1 Les compétences mobilisées par l'étude

Deux études complémentaires a été menées sur les thèmes habitats, faune et flore, ainsi que sur la gestion des eaux pluviales sur la commune. Ces études ont été réalisées par G. GARBAYE ingénieur-écologue indépendant (350, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 33000 BORDEAUX) et IMPACT EAU ENVIRONNEMENT (33b, avenue du Pradeau, 17800 ROUFFIAC). L'étude relative à l'évaluation environnementale du PLU a été réalisée par la société URBAN HYMNS (6, rue du Marché, 17610 SAINT-SAUVANT).

8.1.4.2 L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'évaluation environnementale du projet de PLU s'est inscrite dans le cadre d'une démarche qualifiée d'itérative. L'analyse de l'état initial de l'environnement a explicité l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire pour aboutir au choix du meilleur scénario de développement de l'urbanisation à adopter au sein du PLU.

- **Le recueil de données bibliographiques**

Une étude bibliographique a constitué au rassemblement de l'ensemble des informations environnementales existantes sur la commune. Cette étude a été complétée par plusieurs reconnaissances de terrain. Les documents concernant la zone d'étude et mis à disposition par les services de l'Etat et les collectivités ont été pris en compte (porter-à-connaissance, DOCOB Natura 2000...).

Concernant l'étude du milieu naturel, de la faune et de la flore, plusieurs sources bibliographiques locales, régionales et nationales ont été consultées et notamment les fiches d'inventaire écologique de l'Institut National de Protection de la Nature (INPN). G. GARBAYE, ingénieur-écologue indépendant, a été en charge de réaliser et de formaliser des inventaires de terrain (habitats, faune et flore). L'évaluation environnementale s'est appuyée sur différents documents méthodologiques produits par les services de l'Etat, et notamment la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) ainsi que le Centre d'études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques (CERTU).

- **Les investigations opérées sur site**

Les informations recueillies lors de l'étape documentaire ont permis de disposer d'une bonne connaissance des enjeux du territoire. Des prospections de terrain relatives aux habitats naturels, à la flore et à la faune ont été menées, d'une part pour actualiser les connaissances littéraires recueillies, et d'autre part pour préciser les enjeux des zones identifiées comme particulièrement sensibles d'un point de vue environnemental. La réalisation d'une étude sur la trame verte et bleue a permis d'étayer cette réflexion. Cette connaissance globale du territoire a ainsi permis de bien identifier les probabilités d'incidences notables du PLU sur l'environnement et les mesures visant à les éviter, les réduire et/ou les compenser, ainsi que la définition des indicateurs de suivi de ces mesures.

8.1.4.3 **La définition des incidences notables probables du projet de PLU sur l'environnement**

L'évaluation environnementale a été abordée dès l'élaboration du projet communal, au travers duquel ont été recherchées des solutions visant à identifier les effets potentiels de chaque orientation et disposition réglementaire sur l'environnement. L'identification des probabilités d'incidences notables du plan sur l'environnement s'est appuyée sur l'étude des rapports entre enjeux territoriaux et effets du PLU sur l'environnement selon le raisonnement suivant :



L'identification de ces incidences a, par la suite, nécessité la définition de mesures d'évitement, de réduction et de compensation, qui ont été intégrées à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sa déclinaison réglementaire (plan de zonage, règlement).

8.2 ANALYSE THEMATIQUE DES PROBABILITES D'INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse thématique des probabilités d'incidences du PLU sur l'environnement s'appuiera sur les éléments d'analyse de l'état initial de l'environnement pour déterminer, sur chaque thématique environnementale abordée,

les incidences probables du PLU sur l'environnement. Cette étude vise à rendre compte du travail d'évaluation environnementale et des différentes variantes de développement communal qui ont été proposées au cours de son élaboration.

8.2.1 Analyse des incidences du PLU sur le milieu physique

8.2.1.1 Les incidences du PLU sur le relief, le sol, le sous-sol et les aquifères

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières susceptibles d'altérer les caractéristiques du relief de la commune, ses sols, son sous-sol ou ses ressources en eau souterraine. Toutefois, le PLU entend permettre à une activité d'exploitation du sous-sol de renouveler son autorisation préfectorale. Il s'agit de la société COLAS SUD-OUEST SA, possédant une carrière à l'Ouest de la commune (lieu-dit « Le Blanc ») qui a été autorisée par arrêté du 9 mai 2006 et par arrêté complémentaire du 10 juillet 2014. L'autorisation porte sur un volume de 35 000 tonnes/an de production annuelle d'extraction.

L'entreprise en question projette de renouveler cette exploitation à l'échéance des dix prochaines années, nécessitant pour le PLU de prévoir une sectorisation de l'emprise de carrière actuellement exploitée par l'intermédiaire de l'article R123-11, c) du Code de l'Urbanisme. Les incidences de cette exploitation, antérieures au présent PLU, ont fait l'objet d'une étude d'impact conformément aux obligations incombant aux activités extractives depuis la loi du 4 janvier 1993 (ICPE).

8.2.1.2 Les incidences du PLU sur la ressource en eau

Les enjeux relatifs à la protection de la ressource en eau sont particulièrement importants sur la commune, marquée par la grande zone humide des marais nord-médocains. Il convient de rappeler que la commune est irriguée par un important réseau hydrographique, dont les ruisseaux du Jancla et du Lapiey, ainsi que plusieurs grands chenaux structurant l'armature hydraulique des palus nord-médocains.

La commune n'est visée par aucune masse d'eau au sens du SDAGE Adour-Garonne. Elle est toutefois concernée par le SAGE « Estuaire de la Gironde et Milieux Associés », approuvé le 30 août 2013, déterminant des objectifs fondamentaux vis-à-vis desquels le PLU doit être compatible, tel que la protection des zones humides. Il convient que le projet de PLU ne vienne pas aggraver les pressions actuellement à l'œuvre sur le complexe humides des palus et ses ramifications au sein du massif forestier.

8.2.1.3 Les incidences du PLU au regard des besoins relatifs à l'assainissement des eaux usées

Au regard du contexte naturel sensible de la commune, le projet de PLU a intégré dès les prémises de son élaboration l'ensemble des cadres réglementaires s'imposant en matière de gestion des eaux usées domestiques. A cet effet, le règlement du PLU stipule que toute nouvelle construction doit être raccordée à l'assainissement collectif existant sur la commune, et à un dispositif d'assainissement individuel dans l'attente d'un raccordement (article 4 des zones U et AU). **Le projet de PLU favorise de manière générale l'urbanisation des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif.**

En effet, l'on estime que l'existence d'une unité de traitement centralisant les eaux usées domestiques en un point unique facilite le contrôle des effluents rejetés dans le milieu et permet in fine de maîtriser l'incidence de ces ef-

fluents sur les milieux aquatiques récepteurs. Toutefois, les dispositifs d'assainissement individuel sont assujettis à des règles strictes en matière de respect de l'environnement, lesquelles sont contrôlées par le Service Public d' Assainissement Non-Collectif (SIAEPA du Médoc). Au regard des dernières données (bilan annuel de la qualité et du prix du SPANC de 2016) et des derniers contrôles effectués en 2015, seulement 34% des installations (contrôlées) sont conformes à la réglementation en vigueur. Au regard des contraintes en présence, il convient donc comme le prévoit le PLU de privilégier pour l'avenir l'assainissement collectif.

L'actuelle station d'épuration de la commune présente une capacité suffisante au regard des objectifs de croissance démographique portés par le PLU. Pour rappel, le PADD projette **un gain d'environ 250 habitants à horizon des dix prochaines années, pour un besoin de construction de 100 logements** (auquel s'ajoute la reconquête d'environ 15 logements vacants) et privilégie le renforcement des zones d'assainissement collectif (Du bourg et de ses entrées jusqu'à la Hontane). Ainsi plus de 80% des futures constructions projetées (dont plus de la moitié déjà raccordables) se situent en zone d'assainissement collectif et devraient à terme pouvoir être raccordées au réseau de collecte public.

Selon les chiffres avancés par le délégataire, **la station d'épuration est utilisée à moins de 40 % de ses capacités en 2014** (soit 438 équivalent/habitants, pour une capacité totale de 1 200 E/H). Sa capacité marginale correspond donc à environ 760 équivalent/habitants. L'objectif d'une centaine de nouveaux ménages installés sur la commune à l'horizon des dix prochaines années, à raison de 2,1 personnes par ménage, respecte donc les capacités d'accueil du territoire.

Nature de l'ouvrage	Volume annuel (mètres ³ /jr)	Charge moyenne annuelle entrante en DBO5 (kg/j)	Charge moyenne annuelle entrante en DBO5 (kg/j)	Charge annuelle, capacité marginale EH
STEP de Queyrac	58 mètres ³ /jr 32 %	18 kilogrammes/jr 25 %	51 kilogrammes/jr 35 %	438 762

Source : rapport 2014, SIE Adour-Garonne

Concernant l'assainissement individuel, il convient de rappeler que les secteurs urbanisés les plus éloignés du bourg et sans réseau d'assainissement ont été classés dans des secteurs à constructibilité limitée (Nh), voire non-constructibles (N). Le PLU a ainsi pour objectif de ne pas accroître davantage la charge en rejets d'effluents domestiques sur ces secteurs.

Dans le cas de l'assainissement non collectif, les risques éventuels de pollution sont liés essentiellement à des dispositifs d'assainissement individuel défectueux. Il convient donc d'insister sur la nécessité de contrôler le plus régulièrement possibles ces installations et de garantir leur bon fonctionnement.

Concernant le projet de zone artisanale le long de la RD 1215, il s'avère impossible de la raccorder au réseau public de collecte. Le syndicat et ses techniciens ont évalué qu'au regard des activités en présence (non industrielles) et du nombre limité de visiteurs (il ne s'agira pas d'une zone commerciale non plus), la meilleure solution consistera à réaliser des dispositifs d'assainissement non collectifs adaptés à chaque établissement et à chaque activité.

Concernant l'eau potable, Le SIAEPA apporte quelques précisions. Par mail en date du 18 septembre 2017, il indique que « toutes les zones « denses » en urbanisation sont concentrées autour de canalisations de gros diamètres ce qui ne génère pas de problématique en terme de desserte. Le réseau existant satisfera les éventuelles évolutions ».

8.2.1.4 Les incidences du PLU sur les écoulements pluviaux

Le projet de PLU a intégré très en amont la problématique de la gestion des eaux pluviales sur le territoire de la commune, concerné par d'importantes surfaces en zones humides. On rappellera que la configuration du relief encourage la percolation des eaux de ruissellement du massif forestier en direction des palus, suivant un axe Sud-Ouest – Nord-Est. On rappellera également que d'importantes emprises urbanisées se localisent au contact de cette zone de marais. A ce titre, il convient de souligner l'enjeu du traitement de ces eaux de ruissellement susceptibles de véhiculer des substances polluantes en direction de cet exutoire naturel à forte sensibilité écologique.

A ce titre, le projet porté par le PLU a intégré très rapidement des mesures visant à éviter toute probabilité d'incidence d'éventuels ruissellement vers les palus. Le PLU s'est accompagné d'une étude de gestion des eaux pluviales menée par la société IMPACT EAU ENVIRONNEMENT afin de préciser ces probabilités d'incidences. Il en ressort que l'esprit général du projet vise à favoriser la mise en œuvre de principes de gestion dite « alternative » des eaux pluviales (« sans tuyaux »), selon les préconisations admises sur le département.

Cette gestion « sans tuyaux » vise notamment à réintégrer les eaux pluviales dans le cycle naturel de l'eau, en évitant de canaliser celles-ci dans des réseaux enterrés débouchant directement dans les exutoires naturels. Il s'agit de **freiner l'écoulement des eaux pluviales** en direction des milieux aquatiques tout en encourageant **leur dépollution** par infiltration naturelle. Le PLU doit globalement traiter deux types d'incidences générées par l'urbanisation sur les écoulements pluviaux : celles qui ont été générées par des aménagements antérieurs au PLU, et celles qui sont susceptibles d'apparaître de par la mise en œuvre du PLU (nouvelles zones constructibles). L'élaboration du projet de PLU a été encadrée par des choix réglementaires majeurs qui ont été adoptés dès les premières esquisses du plan de zonage réglementaire :

- **Protection de l'ensemble des espaces à vocation naturelle agissant en tant qu'exutoires des eaux de ruissellement** ainsi que les « zones-tampon », recueillant les eaux pluviales en période pluvieuse (ensemble des palus médocains, surfaces forestières, vallées et fonds humides...). Le PLU contribue notamment à la stricte protection des « chevelus » parcourant le massif forestier et se dirigeant vers les exutoires (ruisseaux du Castaret et du Clariou, Petit Chenal de Guy, ruisseau du Jancla...).
- **Création d'Espaces Boisés Classés** (art. L130-1 du Code de l'Urbanisme) visant à protéger et créer des boisements qui ont ou auront pour but de freiner le débit des écoulements pluviaux, augmenter la rétention et favoriser leur infiltration. Ces EBC ont été en priorité délimités sur les îlots boisés localisés entre le continuum forestier du massif médocain et les palus, dans une logique d'espace forestiers « tampons ».
- **Protection des espaces susceptibles de connaître des inondations et/ou des submersions marines**, où des épisodes exceptionnels d'écoulements pluviaux peuvent aggraver le risque encouru pour les biens et les personnes. Le PLU reporte notamment dans son règlement les limites de zones du Plan de Prévention du Risque d'Inondation « Nord-Médoc ».

On rappellera que le PADD envisage la consommation de 8 hectares de surfaces naturelles et/ou agricoles, vierges de toute construction, pour une centaine de constructions nouvelles soit 800 mètres² de surface parcellaire pour une construction en moyenne. Si l'on retient un ratio d'imperméabilisation de 30 %, soit 240 mètres² de surface pour chaque nouvelle habitation, on peut en déduire que **l'incidence probable du PLU sur l'imperméabilisation des sols représente 2,4 hectares**. Il convient d'y ajouter **0,5 hectares prévus pour l'aménagement de voies et espaces imperméabilisés** au sein des zones « à urbaniser » (AU).

Il est également nécessaire de tenir compte des objectifs de développement économique du PLU, visant à urbaniser 2,1 hectares de zone d'activités en bordure de la RD 1215. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appuient sur un objectif de 40 % d'espaces verts et non-artificialisés, soit un maximum de 60 % d'emprises imperméabilisées estimées in fine à 1,2 hectare. **In fine, l'incidence probable du PLU sur la capacité des sols à infiltrer les eaux pluviales se mesure à 4,1 hectares de surfaces potentiellement imperméabilisées.**

L'étude menée par **IMPACT EAU ENVIRONNEMENT** a déterminé précisément les prévisions d'incidences des zones AU sur les écoulements pluviaux (principalement par qualification de l'effet d'imperméabilisation), en vue de préconiser la création d'ouvrages techniques à titre de mesures d'évitement. Ces éléments sont détaillés dans le document annexé au présent rapport de présentation du PLU. Ce dernier retient également des mesures réglementaires fortes pour contribuer à l'évitement des incidences de l'imperméabilisation des sols sur le territoire :

- Chaque projet d'aménagement devra porter une attention particulière aux écoulements naturels provenant des fonds supérieurs et ne devront pas faire obstacle à ces écoulements.
- Il conviendra de **favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur les futures emprises de projet**. Si l'infiltration n'est pas suffisante, il sera autorisé au maximum un rejet régulé sur la base d'un débit de fuite de 3 litres/seconde/hectare.
- Le règlement prévoit également que si la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et sous réserve de l'autorisation conforme des services instructeurs.

Le PLU adopte donc une logique d'anticipation des incidences causées sur la ressource en eau par les aménagements et activités humaines présentes (ou futures) sur le territoire. En outre, des mesures plus spécifiques ont été formulées afin de traiter les incidences prévisibles et existantes antérieurement au PLU. Parmi les mesures générales se rapportant à la gestion du réseau de collecte des eaux pluviales, il convient de relever :

- La nécessité d'assurer l'entretien des fossés et réseaux existants, y compris les avaloirs et autres équipements spécifiques pour permettre le bon écoulement des eaux (notamment dans les parties enterrées existantes) et favoriser son infiltration naturelle.
- Mettre en place un programme d'entretien sur les équipements pluviaux communaux, avec la tenue d'un carnet d'entretien.

Au-delà du règlement et à l'attention des pétitionnaires d'autorisation de construire, la récupération des eaux de toitures dans des cuves enterrées sera à privilégier. Cette eau pourra être destinée à l'arrosage de jardins privés, ou à l'alimentation de certains équipements de l'habitation dans les conditions de la réglementation en vigueur.

Par ces différentes mesures exprimées sur le plan réglementaire et pré-opérationnel, le PLU garantit l'acceptabilité de son niveau d'incidences sur l'environnement et la gestion des eaux pluviales.

8.2.1.5 Les incidences du PLU au regard des risques naturels

Au même titre que la question de la protection de la ressource en eau, le projet de PLU s'est efforcé d'intégrer la problématique de gestion des risques dès les prémices de l'élaboration du projet d'urbanisme communal. A ce titre, le PADD intègre l'orientation « Intégrer les facteurs risques, pollutions et nuisances », stipulant que les zones vouées à être urbanisées à l'avenir doivent être écartées des secteurs soumis à des risques majeurs. Le plan de zonage a donc d'emblée écarté la possibilité d'aménager des espaces soumis à des risques majeures sur la commune.

Dans le détail, il convient de rappeler que **la commune est exposée au risque d'inondation, faisant l'objet d'une cartographie réglementaire au sein du Plan de Prévention du Risque d'Inondation « Nord Médoc »**. Dans les limites de la zone dite « rouge » de ce PPRI (par définition inconstructible), le PLU définit un vaste secteur dit « naturel protégé » (zone « naturelle et forestière ») qui a pour but de limiter très fortement les possibilités de construire.

Font toutefois exception des secteurs « agricoles protégés » appartenant à la zone « agricole ». Ces secteurs, délimités au sein de la zone inondable du PPRI, ont pour but d'autoriser le développement limité d'exploitations agricoles existantes dont le maintien est nécessaire à l'entretien des palus. Par ailleurs, la zone « jaune » du PPRI (constructibilité limitée) est essentiellement superposée à des zones « naturelles et forestières » notamment « N », et empiète ponctuellement sur des zones « urbaines ». Dans cette zone à risque moindre, le PLU a déterminé un juste équilibre entre gestion des usages existants (agricoles, urbains...) et prévention du risque d'inondation en proscrivant tout étalement urbain au-delà de l'existant.

Par ailleurs, **le territoire de Queyrac se montre particulièrement sensible vis-à-vis des feux de forêts, risque particulièrement important sur la commune** compte-tenu des enjeux humains. En effet, la commune est couverte par le grand massif forestier Nord-médocain. Le développement diffus de l'urbanisation résidentielle au contact ou au sein même du massif forestier expose aujourd'hui de nombreuses personnes au risque, qu'il convient de ne pas aggraver à travers le PLU. L'existence de ce risque a donc justifié le classement de nombreuses zones habitées en zone « naturelle et forestière » comme aux Ourmes ou à Sémian dans laquelle seules sont admises les extensions limitées de constructions existantes, et les annexes dans les termes de la loi du 6 août 2015. Ainsi, le PLU se pose en document préventif vis-à-vis du risque et ne génère pas de nouvelles probabilités d'incidences sur l'environnement, les biens et les personnes.

On rappellera que le territoire est exposé au risque de **retrait-gonflement des sols argileux**, qu'il a également été nécessaire de mentionner comme risque majeur dans l'analyse de l'état initial de l'environnement du PLU. La commune est également **exposée au risque sismique, qualifié de modéré**. Ces risques ne font toutefois appel à aucune mesure particulière en termes de limitation des possibilités de construire. Le PLU s'en tient donc à un rôle d'information auprès des pétitionnaires d'autorisation de construire ou d'aménager.

Enfin, deux anciennes gravières ont été signalées dans le bourg. Le projet a donc pris soin de les afficher et de retirer l'ancienne gravière communale de la zone Urbanisée afin de réduire les risques liés aux mouvements de terrain.

Il convient donc d'en conclure que le projet de PLU a veillé à la bonne prise en compte des risques majeurs et n'engage, à ce titre, aucune présomption d'incidence particulière sur l'environnement, les biens et les personnes.

8.2.2 Analyse des incidences du PLU sur le milieu naturel

L'analyse de l'état initial de l'environnement communal a souligné de nombreux enjeux quant à la préservation de la biodiversité sur le territoire de Queyrac. La présence de grandes surfaces de zones humides associées aux palus médocains (protégés par le réseau européen Natura 2000), ainsi qu'au réseau hydrographique parcourant le massif forestier, justifient une attention particulièrement forte du PLU vis-à-vis de la protection de la biodiversité.

Au-delà, il convient d'évoquer l'ensemble des milieux qualifiables d'ordinares susceptibles de contribuer au développement de la faune et de la flore. Les orientations majeures du PLU sur cet aspect **sont inscrites au PADD dans son chapitre intitulé « Protéger les continuités écologiques et la biodiversité ».**

8.2.2.1 Les présomptions d'incidences du PLU sur le patrimoine biologique remarquable de la commune

Le PADD du PLU a d'emblée affiché sa volonté de protéger strictement les palus nord-médocains de toute altération par le développement de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols. Le PLU a donc traduit réglementairement l'existence des deux sites Natura 2000 « Marais du Nord Médoc » et « Marais du Bas Médoc » par la création d'un secteur « naturel protégé » en zone « naturelle et forestière ».

Le règlement de la zone N précise que sont interdits tous types de constructions et installations autres que celles soumises à certaines conditions particulières (article N 2) ainsi que les occupations et utilisations du sol de type constructions nouvelles destinées aux bureaux, aux services, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt. L'article N 2 restreint les utilisations du sol dans le secteur Np, où ne sont autorisés que des équipements nécessaires à la gestion des sites, à leur ouverture au public, à leur desserte par les chemins piétons (non-cimentés ou bitumés), ainsi que des équipements à caractère démontables qui seraient rendus indispensables pour assurer la sécurité et l'hygiène publique.

La zone N et son secteur Np prennent en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de l'espace aquitain, adopté le 24 décembre 2015, qui reconnaît dans les palus médocains et leurs ramifications au sein de l'espace forestier une valeur de réservoir biologique régional.

De fait, le PLU évite toute présomption d'incidence du développement de l'urbanisation sur les milieux remarquables de la commune par effet d'emprise direct. Les effets indirects des objectifs démographiques et urbains du PLU, notamment au regard de la ressource en eau (accroissement des besoins en dépollution des eaux usées domestiques, gestion des eaux pluviales...) sont également jugulés par des mesures réglementaires intégrées au sein du PLU. Les incidences du PLU relatives au réseau Natura 2000 sont détaillées ultérieurement dans le présent rapport.

8.2.2.2 Les incidences du PLU sur les îlots de biodiversité non-protégés officiellement

L'analyse de l'état initial de l'environnement a pris le soin d'identifier les milieux d'intérêt écologique sur le territoire, ayant une valeur particulière au sein de la trame verte et bleue locale. Pour rappel, la couverture boisée représente une superficie de 1 180 hectares sur le tiers-sud de Queyrac, soit plus de 30 % de la surface communale. Ce manteau forestier s'intègre au vaste continuum boisé du massif nord-médocain, lui-même intégré au massif forestier des Landes de Gascogne, première forêt du territoire national en superficie.

Cette vaste sous-trame forestière s'imbrique dans une sous-trame de zones humides établissant des connexions plus ou moins fortes avec les palus nord médocains au Nord de la commune. L'analyse de l'état initial de

l'environnement communal a notamment relevé la grande qualité des habitats forestiers et ouverts (prairies, fourrés humides...) contigus aux cours amonts des ruisseaux du Lapiey et du Clariou.

Le projet de PLU s'est inscrit très rapidement dans une démarche de protection de ces sous-trames de biodiversité. Plusieurs orientations et mesures réglementaires ont été adoptées à l'occasion du projet afin que le PLU participe concrètement au maintien durable de ces milieux pour ainsi créer un effet positif sur la biodiversité et la trame verte et bleue :

- **Le PADD porte pour ambition de « Protéger les continuités écologiques et la biodiversité ».** Il souligne notamment la nécessité de protéger les zones humides, le massif forestier Nord-médocain ainsi que les milieux bocagers structurés par de nombreuses haies. Le PADD met également l'accent sur la préservation des champs d'expansion de crues.

- Ces orientations sont concrètement traduites par l'établissement de grandes zones « naturelles et forestières » sur le territoire de la commune, protégeant notamment le massif forestier ainsi que les zones humides « corridors » formées autour des cours d'eau. Plusieurs secteurs habités sont classés en zone N pour mettre un point d'arrêt au développement pavillonnaire diffus au sein des grands espaces naturels de la commune, tel que le massif forestier. Le PLU affiche ainsi pour objectif de lutter contre la fragmentation de la trame verte et bleue et de préserver l'unité des grands ensembles naturels de la commune (massif forestier, espaces alluviaux des ruisseaux du Lapiey et du Clariou...).

- Ces zones N sont renforcées par l'outil « **Espace Boisé Classé** » de **article L130-1 du Code de l'Urbanisme**. Les « Espaces Boisés Classés » permettent à l'autorité responsable du PLU de s'opposer de plein droit à toute demande de défrichement des surfaces boisées. Cet outil a été employé pour protéger les boisements de feuillus localisés en bordure du massif et au contact des ruisseaux, apparentés à la chênaie silicicole atlantique qui est la formation forestière naturelle de la région. Les « Espaces Boisés Classés » sont limités à ce type de boisement, considérant que la forêt cultivée de pins dominant sur le tiers Sud de la commune se voit attribuer des impératifs économiques difficiles à concilier avec une telle protection.

- **L'ensemble des haies identifiées sur la commune fait l'objet d'une protection au sein du règlement par l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**, permettant à l'autorité responsable du PLU de solliciter des autorisations d'arrachage auprès des propriétaires. Cette disposition vise ainsi à préserver et garantir la maintien de la sous-trame bocagère de la commune, particulièrement riche au sein des palus médocains.

Par ailleurs, le PLU affiche une ferme volonté de maîtrise de l'urbanisation et de gestion économe des sols au regard de l'évolution constatée sur les deux dernières décennies. Pour rappel, entre 2005 et 2015, 109 autorisations de construire (habitations individuelles) ont été comptabilisées sur la commune. Le rythme moyen de la construction de cette dernière décennie est donc de près de 11 constructions d'habitations individuelles. Ce rythme de construction, très inégal, était d'environ 16 nouvelles habitations chaque année avant 2009 contre environ 4 entre 2009 et 2015 (source : municipalité de Queyrac).

Cette forte expansion urbaine a occasionné une importante consommation d'espace sur la commune, notamment entre 2005 et 2010, où l'on enregistre 13,4 hectares de surfaces consommées par l'urbanisation pour une moyenne parcellaire de 1 200 mètres² par construction individuelle (source : SITADEL Aquitaine).

En affichant un rythme de construction de 10 logements neufs par an d'ici 2025, le PLU s'inscrit dans une logique de continuité du développement résidentiel tout en retenant un niveau de construction inférieur aux années 2000 (plus

de 15 permis de construire par an). Ce rythme de construction est également modéré par une volonté de densification forte des futures constructions, sur une valeur de 12 logements/hectare soit 800m² par nouvelle construction. **En résulte le calcul par le PADD d'un besoin en foncier constructible de l'ordre de 8 hectares.**

Afin de garantir le caractère acceptable de cet objectif au regard de l'environnement, le PLU affiche pour volonté de réinvestir les espaces « libres » au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les zones dites « à urbaniser » (AU) à vocation résidentielle sont ainsi localisées dans la continuité de l'enveloppe du bourg. Leur surface cumulée (1AU et 2AU) se limite à 2.9 hectares seulement, alors que les 5 autres hectares de potentiel constructible se répartissent aléatoirement dans les zones UA et UB sous forme de « dents creuses » à densifier.

En affichant cette volonté de « recentrage » de l'urbanisation sur les parties actuellement urbanisées, le PLU fait ainsi le choix d'une forte modération de la consommation des espaces agricoles et naturels susceptibles de contribuer à la biodiversité.

Par ces orientations et ces traductions réglementaires, le PLU prévient ainsi l'apparition de toute présomption d'incidence du développement de l'urbanisation sur le territoire de la commune.

8.2.2.3 Les incidences du PLU sur le fonctionnement écologique du territoire

L'analyse de l'état initial de l'environnement s'est résolument inscrite dans la filiation du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de l'espace aquitain en déterminant le plus précisément possible les contours des différents milieux rencontrés sur la commune. Cette carte d'analyse fine de l'occupation des sols a constitué le socle d'étude pour la cartographie de la trame verte et bleue locale.

Pour rappel, le SRCE Aquitaine détermine trois sous-trames structurantes sur la commune : les trames de boisements de conifères et milieux associés, les trames de systèmes bocagers et les espaces à sous-trames composites. Ces trois sous-trames ont été localement affinées pour déterminer sur la commune des sous-trames à valeur prioritaire de réservoir de biodiversité : boisements de feuillus et boisements mixtes feuillus/résineux, prairies naturelles, zones humides ouvertes (plans d'eaux et banquettes de grandes hélophytes, fourrés humides...) et cours d'eau.

La cartographie de la trame verte et bleue locale a souligné la forte densité des continuités écologiques potentielles au sein du continuum des palus médocains et du massif forestier. La cartographie en question délimite notamment une grande zone concernée par un « effet de massif », dans laquelle les échanges faunistiques sont potentiellement importants au vu de la continuité et/ou de l'importante densité géographique des espaces forestiers. Il en découle que la commune se localise dans un contexte particulièrement sensible et riche au regard de la trame verte et bleue locale. Ces sensibilités sont moindres dans les environs du bourg, localisé dans une vaste enclave viticole constituant un trait d'union paysager entre le massif forestier et les palus médocains.

Une espèce « cible » a été particulièrement pointée par l'analyse, autour de laquelle se concentrent les enjeux de préservation et de remise en état des continuités écologiques, à savoir le Vison d'Europe. Plusieurs autres espèces, notamment d'oiseaux, peuvent être également retenues ; leur caractère fortement itinérant modère toutefois les enjeux.

In fine, les axes « verts » et « bleus » désignés par cette analyse de l'état initial de l'environnement, conformément à l'article L371-1 du Code de l'Environnement, ont constitué une importante base de réflexion pour l'élaboration du projet de PLU. En découle notamment :

- **Le classement de l'ensemble des palus Nord-médocains en secteur « naturel protégé » (Np) dans la zone « naturelle et forestière ».** Pour mémoire, ce secteur coïncide à la fois avec l'emprise des deux sites Natura 2000 et l'emprise de la zone « rouge » du PPRI Nord-Médoc, cartographiant les zones d'expansion de crues. Par cette disposition, le PLU assure ainsi une traduction réglementaire équilibrée de sa volonté de protection du vaste continuum écologique des palus nord-médocains.
- **Le classement du massif forestier Sud, et plus largement de l'ensemble des boisements de la commune en zone « naturelle et forestière » (N).** Le PLU préserve ainsi l'unité de ces espaces forestiers, et traduit donc réglementairement la protection d'un effet dit « de massif » profitant aux déplacements faunistiques dans les deux tiers Sud de la commune. Cette grande zone « naturelle et forestière » intègre la sous-trame des zones humides apparaissant à la faveur du réseau important de ruisseaux et de crastes à l'intérieur du massif, qui se confond pleinement avec la sous-trame forestière. Le PLU contribue ainsi à protéger d'importantes continuités écologique apparaissant autour des ruisseaux du Lapiey et du Clarieu.
- **Le classement de certains boisements en Espace Boisé Classé** (article L130-1 du Code de l'Urbanisme) ainsi que des **haies parcourant l'espace communal et notamment la zone humide des palus médocains, au titre de l'article L123-1-5, III, 2°** du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions particulières viennent se superposer aux zones « naturelles et forestières » qui participent également à la protection de la trame verte et bleue locale.
- **La délimitation de zones à urbaniser (AU) en continuité de l'enveloppe des parties urbanisées du bourg.** Ces zones AU cumulent une surface limitée de 3 hectares, pour un objectif de consommation d'espace limité à 8 hectares au sein du PADD. Les sensibilités écologiques de chaque zone ont été étudiées en vue de déterminer l'absence de présomption d'incidence sur le fonctionnement écologique du territoire.
- **La réduction du projet de zone d'activités le long de la RD 1215.** Le projet prévoit le maintien de l'ancienne zone UY, dans la profondeur plutôt que le long de la RD 1215 évitant un souci d'interrompre davantage (en plus de la voie départementale) la continuité du massif.

Par le biais des documents graphiques, le PLU s'inscrit ainsi dans une démarche vertueuse en termes de protection de la trame verte et bleue locale, dans la poursuite des objectifs du **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**. **Il convient donc d'en conclure que le PLU n'engendre pas de présomption d'incidence sur le fonctionnement écologique du territoire.**

8.2.3 Analyse des incidences du PLU sur le patrimoine paysager

Le paysage constitue une dimension majeure du cadre de vie communal, que le PLU doit contribuer à mettre en valeur. A l'appui de son analyse de l'état initial de l'environnement et ses enjeux, le PLU a déterminé, dès les premiers temps de l'élaboration du projet communal, des objectifs fondamentaux de préservation des grands équilibres paysagers de la commune afin d'orienter au mieux les choix d'aménagement retenus par la municipalité.

Fondée sur des indicateurs essentiellement d'ordre qualitatifs, **l'évaluation environnementale du PLU sur le paysage** pose quelques difficultés méthodologiques. Le PLU s'est donc attaché à objectiver cette analyse par les réflexions suivantes : quelles incidences probables du projet sur les structures végétales, sur le relief et les covisibilités, sur l'intégrité du bourg ancien, ou encore sur la perception de la commune depuis les territoires voisins ?

La définition des zones destinées à être urbanisées s'est donc appuyée essentiellement sur **l'anticipation de leurs incidences sur le paysage et sur les sensibilités patrimoniales de la commune**. Pour rappel, le territoire de Queyrac présente des qualités paysagères importantes, qui se manifestent notamment au Nord de la commune, dans l'espace des palus médocains. En frange de cette zone humide, apparaît le bourg ancien et son clocher d'église, un espace urbain au fort potentiel patrimonial qu'il convient de mettre en valeur par le travail de l'espace public. L'un des grands enjeux transversaux du PLU, transparaissant dans le PADD, est de mettre en valeur ce pôle de vie en confortant notamment sa vocation résidentielle. Le projet de PLU s'est donc efforcé d'éviter toute incidence particulière de ses orientations et choix réglementaires sur le patrimoine paysager de la commune :

- Le PADD affiche plusieurs orientations visant à inscrire le PLU dans une logique de préservation et de mise en valeur des paysages, dites **« Penser le paysage comme un élément structurant dans l'organisation du territoire », « Promouvoir l'identité rurale et médocaine de Queyrac » et « Améliorer l'insertion paysagère des constructions »**. A travers ces orientations, le PADD exprime la volonté de proscrire l'étalement linéaire des hameaux, protéger les espaces de coupures d'urbanisation et lutter contre le mitage urbain. En traduction, les futures zones d'urbanisation s'inscriront dans la trame urbaine existante ou à son contact immédiat. Le règlement du PLU mettra également l'accent sur la protection de certaines franges de jardins et autres espaces attenants aux constructions, qui seront exclues des zones constructibles afin d'éviter l'aggravation des incidences du bâti dans les grands paysages de la commune.

- **En traduction réglementaires, les zones qualifiées d'urbaines sont volontairement réduites par le présent PLU par rapport aux précédents documents d'urbanisme**. Celles-ci sont limitées aux seuls espaces urbains structurants (le bourg, « Lamac », « La Hontane »). De nombreux secteurs d'urbanisation, qualifiée de « diffuse » ou non-structurante, sont donc classés en zone « naturelle et forestière » ou « agricole » (« Queyzac », « Les Ourmes », « Sémian »...). Le PLU protège ainsi des paysages particulièrement sous pressions urbaines, compte-tenu de l'important étalement urbain diffus constaté sur ces secteurs. Les emprises visées par un développement résidentiel futur se localisent essentiellement dans ou au contact de l'enveloppe urbaine du bourg (pour rappel, 3 hectares de zones AU). Enfin, le PLU met fin à l'étalement linéaire de l'urbanisation le long des axes de circulation.
- On rappellera par ailleurs que la politique de protection de la trame verte et bleue adoptée par le PLU contribue directement à la protection des grands paysages naturels des palus et du massif forestier Nord-médocain. A ces dispositions s'ajoutent le classement des grandes enclaves viticoles en zone « agricole », où la construction de nouveaux bâtiments (hors extensions et annexes) est par définition interdite à l'exception des activités agricoles. **Par ailleurs, le PLU contribue à la protection des grandes structures végétales ponctuant la commune** à travers les Espaces Boisés Classés et l'inventaire des haies par L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.
- **Conformément aux orientations du PADD, le règlement dresse l'inventaire des éléments relevant du patrimoine architectural vernaculaire** (lavoirs, puits, habitations anciennes...), protégés au titre de **l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**. Le règlement du PLU contribue également à préserver **l'intégrité architecturale du bourg ancien** par des dispositions de nature à favoriser l'intégration architecturale des constructions (implantations bâties, aspect extérieur...).
- **Le PLU a été l'occasion de réaliser une étude loi Barnier visant à garantir l'insertion paysagère des constructions d'une future zone artisanale le long de la RD 1215**. Un retrait de 40 mètres est imposé, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres, des boqueteaux sont protégés et des plantations obligatoires... Le projet permettra d'ailleurs la requalification d'une friche qui altère aujourd'hui l'image de la commune.

Enfin, on rappellera que le PLU a pour volonté de ne pas augmenter sensiblement l'empreinte paysagère des espaces urbanisés sur la commune, en plafonnant les possibilités de construction à 8 hectares pour un objectif d'une dizaine de constructions nouvelles par an.

8.2.4 Analyse des incidences du PLU sur la lutte contre le gaspillage énergétique, le changement climatique, les pollutions et nuisances

8.2.4.1 Les incidences du PLU sur la gestion des ressources énergétiques et le changement climatique

La question de la gestion des ressources énergétiques a fait son entrée dans le champ de la planification urbaine au travers des lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, et a été confirmée par l'adoption de la loi du 24 mars 2014. Le PLU doit dorénavant participer à une meilleure gestion des énergies, et notamment à leur utilisation économique, tout en veillant à la lutte contre le réchauffement climatique. A cet effet, le projet de PLU adopte plusieurs mesures visant à tenir compte de ces objectifs tout en évitant certaines incidences sur l'environnement.

Tout d'abord, **le PADD formule l'orientation dite « Relever le défi énergétique »**, à travers laquelle le PLU exprime son intention de ne pas entraver le développement d'un habitat plus économe en énergie et respectueux de l'environnement. Sur le plan réglementaire, le PLU n'oppose pas de restrictions à l'équipement des habitations par des dispositifs d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils trouvent leur place dans l'environnement et le contexte urbain.

Par ailleurs, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation encouragent un habitat plus économe en énergie. Celles-ci encouragent notamment la mitoyenneté de l'habitat** au sein des nouveaux projets d'aménagement à vocation résidentielle, afin de favoriser la réduction des pertes d'énergies que l'on associe généralement à l'habitat individuel. Les aménageurs seront également incités à améliorer **l'implantation des bâtiments sur leur terrain d'assiette**, au vu des caractéristiques naturelles du site d'implantation (topographie, orientation solaire...).

La construction de 10 nouveaux logements par an sur la commune, selon les termes retenus par le PADD, engendra un accroissement des besoins énergétiques semblant incontournable. Cependant, l'adoption des mesures citées ci-dessus doit permettre au PLU d'anticiper les effets de ce développement résidentiel sur la demande énergétique, et in fine, sur les émissions de gaz à effet de serre. On rappellera également que le PLU est relayé par les dispositions de la Réglementation Thermique 2012 (décrets du 28 octobre 2010 et du 28 décembre 2012).

Difficilement quantifiables, les effets de ces mesures doivent permettre au PLU de s'inscrire dans une logique de réduction progressive des incidences de l'accroissement du parc de logements sur la demande énergétique, au-delà des efforts mis en œuvre à d'autres niveaux (Plans Climat Energie Territoriaux en Aquitaine et Gironde, Schéma Régional Air-Climat-Energie d'Aquitaine...).

8.2.4.2 Les incidences du PLU sur la lutte contre les pollutions et nuisances

Le projet de PLU tient compte de la nécessité de garantir l'absence d'incidences du développement de l'urbanisation sur l'environnement au regard des pollutions et nuisances. Toutefois, on rappellera que le territoire n'est affecté par aucune source importante de pollution et/ou nuisances, qu'elles soient sonores, atmosphériques, aquatiques.

Il convient cependant de signaler la forte dépendance des ménages à l'automobile, compte-tenu de la situation de Queyrac. Bien que ces déplacements « subis » soient une pression significative pour l'environnement, ils ne sont pas de nature à remettre en cause les grands équilibres environnementaux de la commune.

Au regard des nuisances créées par l'automobile, le PADD préconise notamment le développement des mobilités « douces » et formule des orientations portant sur l'aménagement des espaces publics. Ces dispositions s'inscrivent dans l'orientation générale dite « Trouver des alternatives au tout automobile et promouvoir les déplacements doux ». Celle-ci est relayée par **les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, déterminant pour les futurs projets d'habitat des prescriptions en matière d'aménagements **dédiés au piéton. L'objectif consiste ainsi à privilégier les modes doux pour les déplacements de courte distance.**

On signalera également l'existence de deux importantes infrastructures de transport traversant la commune, que sont la RD 1215 et la voie ferrée de Ravezies à Pointe-de-Grave. La RD 1215 accueille un trafic conséquent de 10 650 véhicules/jour selon le Conseil Départemental de Gironde en 2015. Il s'agit du principal axe de desserte de la pointe du Médoc depuis l'agglomération de Bordeaux. Afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances générées par cette infrastructure, par ailleurs sujette à un risque de transport de marchandises dangereuses, le PLU proscrit tout développement de l'habitat résidentiel dans son environnement immédiat.

Le PADD souligne également la volonté municipale de soutenir les activités agricoles et viticoles identitaires du territoire en veillant à prendre en compte les nuisances qu'elles peuvent générer (« Soutenir les activités agricoles, viticoles et forestières participant à l'identité rurale de Queyrac »). A cet effet, le diagnostic du PLU rend compte des contraintes réglementaires affectant les différentes exploitations agricoles et viticoles présentes sur le territoire.

Le PLU s'est inspiré de la définition de périmètres « de réciprocité » visant à prévenir et arbitrer les conflits de voisinage entre activités agricoles et habitat résidentiel, dans l'esprit de l'article L111-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Cela se traduit par des périmètres de vigilance de 100 mètres de rayon visant simplement à alerter de la présence d'un site d'exploitation et d'y limiter les nouvelles habitations aux abords. Ainsi, les exploitations agricoles sont classées en zone « agricole », afin de les protéger des tiers et de leur donner les moyens de se développer.

Le projet de PLU prévoit également des zones spécifiques pour certaines activités peu ou non-compatibles avec un voisinage résidentiel. Il s'agit de zones urbaines dites UY, dans lesquelles toute implantation résidentielle, autre que logements de fonction ou gardiennage, est proscrite. Ces zones sont dédiées au développement d'activités qui pourraient générer des nuisances vis-à-vis des habitants. **Il convient d'en conclure que le PLU s'inscrit dans une logique de protection des individus vis-à-vis des pollutions et des nuisances en maîtrisant fermement le développement résidentiel sur la commune.**

8.3 ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a été établi sur la base d'une volonté de soutenir un besoin démographique tout en affirmant le souhait de protéger la forte valeur patrimoniale des lieux, tant sur le plan de la biodiversité que sur le plan paysager.

ENJEUX	OBJECTIFS THEMATIQUES DU PADD	INCIDENCE -/o/+	Analyse des incidences
1. Inscrire le patrimoine naturel au cœur du projet	Protéger les continuités écologiques et la biodiversité	+ Positive Plus-value pour la biodiversité	<p>Le PADD s'inscrit dans une logique de préservation des secteurs « structurants » sur le plan écologique et au sein de la trame verte et bleue locale. Ce dernier cible trois espaces (ou sous-trames) stratégiques : les marais nord-médocains, les zones humides ainsi que les espaces forestiers et bocagers.</p> <p>A cet effet, des mesures d'inconstructibilité sont notamment déterminées au sein des deux sites Natura 2000 protégeant les palus nord-médocains au sein du secteur Np. Le massif forestier de la pointe du Médoc, ainsi que les zones humides constituant les ramifications des marais au sein de l'espace forestier (ruisseaux du Clarieu, ruisseau du Jancla...) sont également classés en zone N en vue de les préserver au mieux des effets de l'urbanisation.</p> <p>Le PLU contribue donc à protéger les éléments structurants de la trame verte et bleue locale, désignés comme réservoirs locaux de biodiversité.</p>
	Garantir une bonne gestion des eaux pour protéger les milieux	o Neutre Logique d'évitement	<p>Au travers du PADD, plusieurs mesures sont formulées pour inscrire le PLU dans une logique d'évitement des présomptions d'incidences relatives aux objectifs résidentiels du PLU (8 hectares de foncier constructible pour 10 logements neufs par an).</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques est érigée en priorité au regard de la grande sensibilité du territoire (présence de grandes surfaces de zones humides) ; - Absence de perspectives d'urbanisation au sein ou au contact des marais sur la frange Nord de la commune ; - Prise en compte des objectifs du SAGE « Estuaire de la Gironde et Milieux Associés » par l'adoption de principes de gestion des eaux pluviales (infiltration et décantation naturelle des eaux...) ; - Priorité à la densification des parties actuellement urbanisées équipées du réseau de collecte des eaux usées afin de garantir davantage le contrôle des eaux usées.

ENJEUX	OBJECTIF DU PADD	INCIDENCE -/o/+	Analyse des incidences
	<i>Intégrer les facteurs risques, pollutions et nuisances</i>	o Neutre Logique d'évitement	Concernant la question des risques, des pollutions et des nuisances, le PADD a pour objectif d'informer les pétitionnaires d'autorisation de construire au regard de l'existence de certains risques sur la commune. Le PLU doit plus particulièrement assurer la protection des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation ou encore de feu de forêt. Les risques relatifs à la présence d'argiles dans le sous-sol, et d'anciennes gravières aux environs du bourg, conduisent également le PADD à retenir certaines précautions afin de protéger les biens et les personnes.
	<i>Relever le défi énergétique</i>	o Neutre Logique de réduction	Le projet d'urbanisme porté par le PADD s'inscrit résolument dans la prise en compte des enjeux liés à la gestion économe des ressources énergétiques et à la lutte contre le changement climatique. Les règles du PLU viseront ainsi à favoriser un habitat plus économe en énergie. Le PADD s'inscrit ainsi dans une logique de réduction des incidences induites par les objectifs affichés en matière de construction (10 logements/an pendant 10 ans).
2. Valoriser le patrimoine paysager de la commune	<i>Penser le paysage comme un élément structurant du territoire</i>	o Neutre Logique de réduction	Le PADD vise à inscrire le PLU dans une logique de protection des valeurs paysagères de la commune. A cet effet, le PADD porte des principes de réduction des incidences de l'urbanisation sur les paysages : lutte contre l'étalement linéaire, préservation des espaces de coupure entre entités urbaines, lutte contre le mitage urbain (constructions isolées). Le PADD vise également à intégrer les extensions résidentielles dans ou au contact de l'enveloppe du bourg. Le PADD affiche également une volonté de préservation des points de vue majeurs de la commune afin de préserver son identité. Enfin, le PADD insiste sur la protection des forêts et des haies, entrant en résonance avec les objectifs de protection de la trame verte et bleue.
	<i>Promouvoir l'identité rurale et médocaine de Queyrac</i>	+ Positive Plus-values sur la mise en valeur paysagère de la commune	Le PADD affiche plusieurs objectifs participant à l'intérêt du projet de PLU sur le plan environnemental : respect des caractéristiques du bâti traditionnel, bonne intégration des dispositifs d'énergies renouvelables, inventaire et protection du patrimoine architectural. Le PADD formule également des intentions de mise en valeur de l'espace communal en ciblant la requalification d'un site d'anciennes gravières (vocation de tourisme et loisirs) ainsi que le développement des chemins de randonnée.
	<i>Améliorer l'insertion paysagère des constructions</i>	o Neutre Logique de réduction	Le choix des zones d'extension urbaine s'opérera sur des secteurs au contact direct du bourg, dont l'incidence paysagère sera considérée comme réduite, voire évitée. Le PADD exprime également des intentions de gestion des franges de contact entre l'urbain et l'agricole, et concourra à la protection d'espaces « tampon » utiles à l'intégration du bâti dans le paysage. Le PADD exprime également le souci de la collectivité d'une meilleure intégration paysagère des constructions agricoles et à destination d'autres activités économiques. Ces principes seront traduits dans le règlement du PLU (aspect extérieur des constructions).

EN JEUX	OBJECTIF DU PADD	INCIDENCE -/o/+	Analyse des incidences
3. Maîtriser le développement urbain	<i>Rationaliser le développement démographique de la commune dans le respect des objectifs du SCoT</i>	o Neutre Equilibre avec les objectifs de modération de la consommation des sols	Le PADD s'inscrit résolument en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Pointe du Médoc, approuvé le 11 août 2011. Ce document prévoit un taux de croissance moyen de la population de 1,5 à 2 % chaque année pour les communes de la Pointe du Médoc. Le PADD défend un développement démographique ambitieux pour la commune et fixe pour objectif l'atteinte d'environ 1 600 habitants pour les dix prochaines années (soit environ 22 habitants par an). Ce scénario s'appuie sur une volonté de soutien au renouvellement générationnel et sur le développement de l'économie locale.
	<i>Modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers</i>	o Neutre Logique de forte réduction des incidences o	Le PADD s'inscrit dans une lutte contre l'étalement de l'urbanisation en fixant un plafond de 8 hectares pour le développement résidentiel. Ce plafond est déterminé sur la base d'un développement de la construction estimé à 10 nouveaux logements par an, mis en rapport avec un objectif de densification de l'ordre de 12 logements/hectares (contre 8 logements/hectares sur la dernière décennie). Le PADD compte également sur la reconquête d'environ 25 % du parc de logements vacants identifié sur la commune en 2012 (soit environ 15 logements). Cet objectif de modération de la consommation des sols permet de réduire ainsi fortement l'incidence attendue de l'objectif démographique défendu par le PADD.
	<i>Conforter les centralités et privilégier la densification urbaine</i>	o Neutre Logique de réduction	L'incidence environnementale découlant de l'objectif de consommation d'espace, plafonné à 8 hectares, est à apprécier au regard de la volonté du PADD de densifier les emprises urbaines existantes avant d'envisager l'extension des parties actuellement urbanisées. Le bourg absorbera ainsi 40 % de cet objectif en extensions, dont la plupart sont localisées au sein de l'enveloppe urbaine. Les 60 % restants sont à identifier dans les « dents creuses » résiduelles. Au-delà du bourg, le PADD retient seulement la possibilité de densifier les villages de « La Hontane » et « Larnac », e considère que les autres lieux-dits de la commune ne constituent pas des espaces urbains structurants. Dans ces derniers, le PADD met l'accent sur la réhabilitation de l'existant, avec des possibilités d'extensions et d'annexes ouvertes par la loi.
	<i>Assurer une mixité sociale et générationnelle de la population</i>	+ Positif Logique de plus-value sociale	Le PADD s'inscrit dans une logique d'équilibre des objectifs de protection de l'environnement et de développement social, conformément aux principes du développement durable. Le PLU incite ainsi les aménageurs à proposer dans toutes les nouvelles opérations du bourg une offre variée en logements (en taille et statut) afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages susceptibles de venir vivre sur Queyrac.

ENJEUX	OBJECTIF DU PADD	INCIDENCE -/o/+	Analyse des incidences
4. Promouvoir le cadre de vie	<i>Soutenir les activités agricoles, viticoles et forestières participant à l'identité rurale de Queyrac</i>	+ Positif Plus-value sur la mise en valeur des ressources naturelles	Le PADD poursuit l'objectif de mise en valeur des ressources environnementales de la commune, telle que l'Appellation d'Origine Contrôlée « Médoc », contribuant à la valorisation du terroir viticole. Le PADD poursuit donc le but de bien concilier le développement agricole avec le développement résidentiel, en maintenant notamment des distances entre ces différents usages du territoire. Le PADD met également en valeur la ressource forestière, qui sera protégée par le PLU. Le PADD vise ainsi à la bonne prise en compte par le PLU de la charte « Agriculture, Forêt et Urbanisme » de Gironde.
	<i>Conforter la dynamique économique locale</i>	o Neutre Logique de réduction	Le PADD souligne la vocation du PLU à soutenir le développement de l'offre commerciale et de services du territoire. L'un des partis-pris importants du projet est de développer un site d'activités économiques en bordure de la RD 1215, en compatibilité avec les objectifs du SCOT de la Pointe du Médoc. Le site en question, dont les incidences sur l'environnement sont significatives, fait l'objet d'une attention particulière de la part du PLU, qui adopte des mesures d'évitement et de réduction importantes pour garantir l'acceptabilité environnementale de ce projet (gestion des eaux pluviales, gestion paysagère...).
4. Promouvoir le cadre de vie	<i>Garantir le maintien des équipements et permettre leur développement</i>	o Neutre Sans effet sur l'environnement	Le PADD met l'accent sur le confortement de l'offre d'équipements de la commune, ainsi que son extension éventuelle dans la perspective de l'accueil de nouveaux résidents dans les dix prochaines années. Cette mesure ne génère aucune présomption d'incidence sur l'environnement.
4.	<i>Rechercher des alternatives au « tout automobile » et promouvoir les déplacements doux</i>	+ Positif Logique de réduction	Le PADD s'inscrit dans une logique alternative aux déplacements automobiles individuels, alors que les ménages de la commune s'avèrent très dépendants de l'utilisation de ce mode de transport très consommateur en énergies fossiles. Cette orientation apporte une plus-value substantielle au projet communal. Elle permet notamment de bien expliquer le parti-pris du PLU de conforter le bourg en tant qu'espace équipé, où la dépendance automobile est potentiellement la moins forte sur le territoire communal.

En conclusion, les orientations portées par le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** ne génèrent pas d'incidences de nature à remettre en cause les grands équilibres environnementaux de la commune.

8.4 INCIDENCES DES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

8.4.1 Analyse des incidences des zones N sur l'environnement

8.4.1.1 La protection des milieux naturels les plus sensibles en zone N

Le projet de PLU présente pour principal intérêt la protection des sites les plus sensibles au vu des enjeux soulignés par l'analyse de l'état initial de l'environnement : zone humide des marais du Nord-Médoc (frange Nord de la commune), cours d'eau et milieux riverains drainant le massif forestier (le Clarieu, le Jancla, le Casteret), manteau forestier constituant les deux tiers Sud de la commune.

En réponse aux enjeux de protection et de mise en valeur d'un patrimoine naturel particulièrement riche sur la commune, le PLU procède au classement des deux tiers de la surface de Queyrac en zone « naturelle et forestière ». Ce classement est renforcé par le secteur « naturel protégé » (Np), qui restreint encore davantage les possibilités de construire sur les marais Nord de la commune (zone d'expansion de crues, site d'intérêt européen protégé par le réseau Natura 2000).

En juxtaposition de la zone N, le projet de PLU affiche également pour objectif et traduction réglementaire la préservation des espaces forestiers de la commune ainsi que la sous-trame des haies parcourant les palus et leurs environs. Plusieurs ensembles boisés sont inscrits en tant qu'Espaces Boisés Classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit essentiellement de formations feuillues ou mixtes, à fort enjeu écologique. La pinède cultivée n'est pas concernée par ces dispositions. Les haies sont recensées dans le cadre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, dont le principe consiste à contrôler les arrachages.

In fine, le projet d'urbanisme municipal s'inscrit dans la poursuite des objectifs du législateur en matière de protection et restauration des corridors écologiques, intégrés au travers des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

8.4.1.2 La gestion des constructions d'habitations en zone N et le secteur Nh

Dans la zone « naturelle et forestière », le PLU identifie de nombreux espaces d'habitat diffus qui ne peuvent être considérés comme des espaces urbains structurants compte-tenu de leur configuration (zones d'étalement linéaire ou diffuse) et de leur caractère retiré des équipements et service ou encore des limites des réseaux. La zone N s'appuie toutefois sur les dispositions légales du Code de l'Urbanisme pour autoriser des extensions et des annexes pour ces constructions diffuses.

Leur intégration environnementale est garantie par le PLU à travers certains seuils réglementaires. L'extension d'une construction d'habitation existante en zone N ne peut ainsi excéder 40 % d'emprise supplémentaire et un seuil de 50m². Les annexes sont quant à elles limitées à 50 mètres² d'emprise au sol totale, et les piscines ne peuvent excéder 40 mètres².

Les annexes doivent s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale. Ces leviers réglementaires permettent ainsi de définir un juste équilibre entre évolution du bâti existant et préservation du caractère naturel et/ou agricole de la zone.

En outre l'emprise au sol des constructions et annexes dans la zone N est limitée à 30% et la taille des constructions à du R+1.

Il convient de souligner qu'il existe un secteur « Naturel d'habitat » (Nh), qui répond à la définition d'un « secteur de taille et de capacité limitée » au sens de l'article L123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme, ce dernier autorisant explicitement des constructions nouvelles à usage d'habitation. Ces STECAL sont utilisés de manière dérogatoire et non systématique à hauteur des noyaux anciens Du Dez, de Lescapon et de Queyzac. Sont alors accordées les nouvelles habitations dans une logique de comblement de dents creuses sous réserve que leur surface soit limitée à 150 m² d'emprise au sol. Ces secteurs sont ainsi limités strictement afin de contenir l'urbanisation et de ne pas engendrer d'étalement ni de consommation d'espace agricole ou naturelle. L'évolution de ces constructions sera soumise au même régime que les constructions existantes donc à un régime d'extension limitée.

8.4.1.3 Les autres secteurs institués en zone N et leurs présomptions d'incidences sur l'environnement

On précisera que la zone « naturelle et forestière » comprend trois autres secteurs.

Le secteur « naturel touristique » (Nt) peut être également concerné par les dispositions de de l'article L123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme dans le sens où ce dernier autorise des constructions liées à l'aménagement d'une zone d'hébergement touristique (camping-caravaning, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs). Ladite zone accueille actuellement six habitations mobiles de loisirs ainsi qu'un bâtiment de restauration dans une construction ancienne. L'objectif du PLU est de pérenniser ces différents aménagements et installations tout en déterminant précisément les conditions d'évolution et de développement de ce site.

Ce secteur a ainsi pour but de mettre en valeur les anciennes gravières de Berton, en traduction des orientations du PADD. L'incidence environnementale d'un tel secteur est peu significative dans la mesure où le site en question est déjà très modifié par l'Homme. On précisera que le secteur en question ne recouvre pas l'emprise des anciennes gravières dans sa totalité. Les incidences indirectes de son équipement touristique (imperméabilisation modérée des sols, accroissement des effluents d'eaux usées...) seront évitées par les dispositions réglementaires de l'article 4 de la zone N.

Les deux autres secteurs créés par le règlement du PLU ne génèrent aucune présomption d'incidence sur l'environnement. Ainsi, le secteur Ns identifie le site de l'actuelle station d'épuration de la commune et autorise ainsi les travaux liés à son entretien, sa mise aux normes et/ou à l'augmentation de sa capacité en équivalent/habitants.

Le secteur dit « naturel de loisirs » (Nl) se différencie du secteur « naturel touristique » (Nt) de par l'absence d'installations d'hébergements touristiques. Ce secteur a pour but de pérenniser un usage de loisirs d'un étang communal localisé au contact des anciennes gravières de Berton. Il y autorise les installations légères de loisirs de plein air (aire de pique-nique, parcours de santé...), dès lors que leur édification de par leur localisation, leur nombre et leur nature ne compromette pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages. De plus, les aménagements ne devront comporter que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités et réversibles.

8.4.2 La protection des valeurs économiques de l'espace agricole

Les surfaces viticoles et agricoles de la commune ont été classées en zone « agricole » afin que le PLU assure leur pérennité. En effet, le règlement associé aux zones « agricoles » encadre strictement l'urbanisation à l'exception des

installations liées aux activités agricoles. Ce règlement autorise toutefois les extensions et annexes des habitations présentes dans la zone, limitées par des dispositions aux termes identiques de la zone N (extensions limitées à 50 % d'emprise au sol nouvelle, annexes limitée à 50 mètres² d'emprise au sol et devant être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale...).

La zone agricole comprend un secteur dit « agricole protégé » (Ap). Ce dernier identifie des sites d'exploitation agricole se localisant au sein des marais Nord-médocains situés sur la frange Nord de la commune, doublement concernés par un Plan de Prévention du Risque d'Inondation le réseau Natura 2000 (deux sites faisant référence aux directives « Oiseaux » et « Habitats »). Dans ce secteur, le PLU autorise le développement des activités agricoles, dans la limite des contraintes réglementaires du PPRI.

La zone « agricole » ne fait référence à aucun secteur « de taille et de capacité limitée » (STECAL) dans les termes du Code de l'Urbanisme. Globalement, les incidences environnementales de cette zone sont qualifiables de positives, compte-tenu de ses objectifs de protection des espaces agricoles de la commune vis-à-vis du mitage et/ou de l'étalement urbain.

8.4.3 Analyse des incidences de l'exploitation de « gravière » tramée au plan de zonage

Le présent PLU détermine une trame au sein de ses documents graphiques, destinée à identifier le site d'une actuelle exploitation de carrière, qui sera sujet à évolutions dans les années futures. Il convient que le PLU apporte des précisions quant aux incidences prévisibles d'une telle disposition sur l'environnement.

Les exploitations de carrière et les installations de premier traitement sont soumises à l'arrêté ministériel du 22 septembre 1994 modifié, fixant les dispositions réglementaires en matière d'environnement, notamment pour :

- Les niveaux sonores (valeurs seuils en dB(A) en limite de site et aux habitations), les vibrations (valeurs seuils en millimètres/seconde et en hertz) au niveau des habitations et constructions) et les poussières (valeurs seuils en grammes/mètres²/mois) ;
- La protection de la ressource en eau (valeurs seuils quantitatives et qualitatives sur plusieurs paramètres fixés par arrêté ministériel et éventuellement complétées au cas par cas dans l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation).

Ces dispositions visent à éviter et/ou réduire les probabilités d'impacts sur l'environnement, qui pour le cas d'une carrière, sont classiquement les suivants :

- Effet d'emprise sur des habitats semi-naturels ou des terres agricoles, appelant à des mesures d'évitement et de réduction par le biais des prescriptions de remise en état fixées par arrêté préfectoral. Dans certains cas, des compensations peuvent intervenir au regard du défrichement d'espaces boisés, et de la destruction de zones humides (fixées par arrêtés préfectoraux).

- Effet fonctionnel relatif au dérangement du voisinage habité et/ou de la faune sauvage (vibrations, nuisances sonores, poussières), à la pollution diffuse ou soudaine des eaux et milieux aquatiques (ruissellement d'eaux pluviales, émissions de produits polluants...).

Les modalités de remise en état du site de carrière après exploitation sont précisées par l'arrêté préfectoral d'autorisation du 7 février 2001 : conservation de la terre de découverte en vue de la remise en état, régalage du sol, création d'un plan d'eau au droit du site d'extraction et talutage de berges, plantation d'arbres et d'arbustes sur les berges, création de roselières et de jonchaies sur les zones de hauts fonds laissées en bordures de berges. Le but de ces mesures vise à la recréation de zones humides en compensation de la disparition des milieux initiaux.

La remise en état du site est coordonnée avec le phasage d'exploitation de la carrière. L'exploitant assure ainsi la recolonisation naturelle d'une végétation humide sur certains secteurs à l'intérieur du site d'exploitation. Des plantations de ligneux ainsi que l'ensemencement de prairies sont également effectuées sur le site ou ses environs.

Cette démarche d'exploitation suivie de mesures de remise en état du site se prolongera à l'occasion de l'extension de la carrière, qui fera par ailleurs l'objet d'une étude d'impact conformément aux obligations légales et réglementaires. Par anticipation de cette étude, l'exploitant s'engage d'ores et déjà à mettre en œuvre les mesures d'évitement, de réduction et de compensation suivantes :

Les zones futures à exploiter seront distantes de plus de 80 mètres des premières habitations et s'éloigneront de ces dernières par rapport à l'actuel site d'extraction, au bénéfice de la préservation du voisinage habité.

- Le projet n'influera pas sur les perceptions visuelles et paysagères du site, de par l'extension d'un plan d'eau sur un secteur morphologiquement plat.
- Le projet n'impactera pas les zones d'intérêt écologique identifiées sur la commune (absence d'effet d'emprise, protection de la ressource en eau par la prévention des pollutions accidentelles, confinement des eaux de ruissellement...).
- La modification du plan d'eau d'extraction actuel n'est pas de nature à créer d'impacts supplémentaires par rapport aux impacts existants, par ailleurs maîtrisés dans le cadre de l'application de l'arrêté préfectoral du 7 juillet 2001.
- L'impact sur le régime hydraulique sera a priori négligeable. Il sera analysé plus précisément à l'occasion d'une étude particulière lors de la constitution du dossier de renouvellement et d'extension.
- Le trafic routier généré par l'activité ne devrait pas engendrer d'impacts supplémentaires car l'activité extractive générera un tonnage similaire à celui actuellement exploité.

Par ailleurs, les mesures actuellement appliquées dans le cadre de l'exploitation existante seront conservées : faible nombre d'engins sur site, exploitation sous eau des matériaux, aménagement d'un merlon au niveau des zones d'extraction, limitation de la vitesse des engins sur pistes. Ces mesures visent notamment à réduire les émissions et la propagation des bruits, poussières et boues.

Au final, les incidences relatives à l'application de l'article R123-11, c) d Code de l'Urbanisme dans le présent PLU feront l'objet d'une forte maîtrise dans le cadre des études relatives à la demande d'extension et de renouvelle-

ment de l'activité actuelle de carrière. En effet, au-delà du PLU, le Code de l'Environnement garantit la maîtrise des impacts d'un tel projet sur l'environnement.

Au-delà des incidences prévisibles attendues par la mise en œuvre du projet sur l'environnement, il convient de souligner la forte plus-value environnementale d'un tel projet à l'issue de sa phase d'exploitation, lorsque seront appliquées les dispositions relatives à la remise en état de zones humides fonctionnelles. Ces dispositions, d'ores et déjà appliquées dans le cadre de l'exploitation du site actuel, produisent des effets positifs sur l'environnement (

Il convient également de ne pas négliger, en phase d'exploitation, la cohabitation possible des activités extractives avec des espèces s'accommodant de ces dernières, par opportunité ou tolérance vis-à-vis milieux recréés par l'Homme ainsi que des nuisances qu'il génère durant l'exploitation (batraciens tel que l'Alyte accoucher, le Crapaud calamite, oiseaux d'eau...). Il est notamment crucial que les mesures de remise en état du site amplifient la dynamique d'installation de ces espèces sur le site après son exploitation.

Tableau synthétique d'évaluation des incidences des zones A et N sur l'environnement			
	Objectifs environnementaux retenus	Effets du zonage	Incidences attendues
Zones N	<ul style="list-style-type: none"> - Protection de la sous-trame aquatique et des zones humides (marais au Nord de la commune, cours d'eau forestiers) - Protection des espaces forestiers de la commune (massif du Nord-Médoc, îlots forestiers dans les marais) - Protection de la sous-trame des milieux ouverts (prairies...) localisés dans un contexte naturel (enclaves), et des haies bocagères parcourant l'espace communal - Protection des ressources des sous-sols 	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en secteur Np de l'ensemble du site Natura 2000 des paluds du Nord-Médoc - Protection des haies (inventaire du patrimoine) - Protection de certains bosquets et boisements (bois de feuillus et bois mixtes) par le biais des espaces boisés classés - Classement en zone N de nombreux espaces habités diffus au-delà des espaces polarisant (le bourg, « La Fontaine », « Larnac ») - Limites définies par le règlement concernant les possibilités d'extensions et d'annexes en zone N - Secteurs « Nh » et « Nt » aux possibilités de construire limitées par le règlement et les OAP 	<p>1</p> <p>Positives</p> <p>Plus-value au regard de la protection de la trame verte et bleue</p>
Zones A	<ul style="list-style-type: none"> - Protection des espaces agricoles cultivés (vignoble, grandes cultures) et des prairies d'élevage - Protection des bâtiments d'exploitation agricole, y compris au sein des marais Nord-médocains, et non-entrave à leur développement 	<ul style="list-style-type: none"> - Délimitation de grandes zones « agricoles » autour du bourg, et d'enclaves agricoles dans le massif forestier - Création d'un secteur « Ap » permettant le développement des activités agricoles dans le contexte sensible des marais Nord-médocains - Perte maîtrisée d'espaces agricoles au profit des zones constructibles, dont l'emprise totale est limitée à 8 hectares par le PADD 	<p>0</p> <p>Neutres</p> <p>Logique de réduction</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Incidences du PLU positives au regard de la protection des milieux naturels ▪ Incidences du PLU réduites sur les espaces agricoles 		

8.4.4 Analyse des incidences des zones U sur l'environnement

Le règlement du projet de PLU et sa traduction cartographique définissent trois zones dites « urbaines » (U) ainsi que deux secteurs. Dans les termes du Code de l'Urbanisme, les zones U délimitent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

8.4.4.1 Les présomptions d'incidences relatives à la délimitation des zones U

On précisera que la délimitation des zones U s'est opérée en priorité sur les espaces « pôles » de la commune, et a exclu de nombreux espaces d'habitat diffus que le PLU classe en zone « naturelle et forestière ». Les zones U se limitent ainsi au bourg et aux villages de « La Hontane » et « Larnac ». Ces espaces sont reconnus en tant que polarités compte-tenu de la présence d'équipements, d'espaces publics, ou encore d'une forte densité résidentielle.

Ces zones sont donc par définition à caractère artificiel et ne génèrent donc pas d'incidence majeure sur les milieux naturels et les espaces agricoles. En effet, dans le cas du PLU de Queyrac, les zones U sont circonscrites aux emprises urbaines existantes, le but du document étant de favoriser la densification de ces zones par le comblement des « dents creuses » résiduelles demeurant entre des habitations existantes. Cet objectif de densification porte sur un potentiel constructible de 5 hectares.

Cette surface cumulée peut être considérée comme importante, et s'explique essentiellement par le caractère très diffus des constructions dans les zones U. En effet, le développement de la construction, favorisé par des générations antérieures de documents d'urbanisme particulièrement laxistes, s'est opéré de façon linéaire avec une densité bâtie entre 5 et 8 logements par hectare. Cette urbanisation diffuse a laissé de nombreuses parcelles libres entre constructions, selon le jeu de la rétention foncière. Le PLU actuel a donc pour but de renforcer la cohésion de l'espace communal en identifiant les espaces urbains véritablement polarisants et en favorisant leur densification.

In fine, la démarche d'évaluation environnementale du PLU a agi sur deux aspects afin de prévenir toute incidence majeure du développement de l'urbanisation sur l'environnement : la hiérarchisation des espaces urbanisés et la limitation des zones U aux espaces véritablement polarisants sur la commune, ainsi que la circonscription des constructions existantes dans des zones restreintes, privilégiant la densification plutôt que l'étalement urbain.

On précisera que le PLU crée une zone « urbaine » à destination économique dite UY, délimitant deux sites économiques localisés en périphérie du bourg. Les établissements concernés sont affiliés à des activités commerciales. Les deux zones UY délimitent les sites en question dans leur emprise existante (bâtiments, abords incluant aires de stationnements, espaces d'agrément, accès et aires de manœuvre des véhicules...) sans envisager d'extension possible. Ces zones ne suscitent donc aucune présomption d'incidence sur l'environnement en termes d'effet d'emprise.

In fine, le projet de PLU présente pour particularité de limiter l'expansion urbaine par rapport au précédent POS, et se conforme donc réellement aux objectifs définis par le législateur.

8.4.4.2 Les présomptions d'incidences relatives à la densification des zones U

Le développement de la construction dans les zones U est susceptible de générer des incidences environnementales significatives, notamment au regard de l'accroissement de l'imperméabilisation des sols dans des espaces urbains déjà très artificialisés, et en termes d'accroissement des besoins relatifs à la gestion des eaux usées.

Afin de prévenir l'apparition de ces incidences, le projet de PLU s'est rapidement inscrit dans une logique d'évitement par l'adoption de certaines mesures réglementaires. L'article 4 de chaque zone U détermine ainsi des exigences de raccordement des nouvelles constructions d'habitation au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe et l'article 9 limite l'emprise au sol des constructions. Enfin l'article 13 impose de maintenir des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

Ces différentes mesures doivent ainsi prévenir l'apparition d'incidences nouvelles au regard de objectifs de densification du PLU.

8.5 Analyse des incidences des zones AU sur l'environnement


Le PLU a validé le choix de six zones dites « à urbaniser » (AU), déterminées selon la définition du code de l'urbanisme. Les cinq zones à vocation résidentielle (1AU et 2AU) cumulent une surface de 2,9 hectares, à laquelle vient s'ajouter une surface de 2,1 hectares d'une zone 2AUy à destination économique.

Ces zones se voient imposer des objectifs d'aménagement précis inscrits au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables aux aménageurs (privés et/ou publics). Ces dernières ont été élaborées dans une logique d'optimisation et de lutte contre le « gaspillage » du foncier. Elles ont également permis de traduire l'évitement, la réduction et/ou la compensation d'incidences probables sur l'environnement (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales...).

Ci-après, le rapport d'évaluation environnementale rend compte de l'analyse des incidences de chaque site étudié au cours de l'élaboration du PLU, qui a donné lieu à des évolutions notables du projet.

Zoom 1 – Enjeux environnementaux

Objet et surface : extension du bourg sur une emprise de 6 800 mètres²

Périmètre d'étude	Nature des enjeux		Echelle d'enjeu
	Patrimoine paysager et humain	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise se localise dans un environnement pavillonnaire peu dense. Présence d'une parcelle de vignoble en frange Ouest. Eléments végétaux contribuant à intégrer le site dans son environnement. Absence de sensibilités paysagères majeures. Absence de sensibilités architecturales. → Absence de sensibilités paysagères, avec cependant l'opportunité de repenser l'insertion paysagère d'un secteur à densifier sur le plan urbain 	Faible
	Fonctionnement écologique	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise est située dans un contexte urbain. Il s'agit d'une surface herbeuse naturelle (non-déclarée comme étant agricole au RPG 2012), composée d'une végétation de type friche rudérale (milieu perturbé). Quelques arbres fruitiers et d'ornement. Absence d'intérêt patrimonial. - Quelques espèces patrimoniales au caractère ubiquiste sont relevées sur le site, sans susciter d'enjeu relatif à la protection des habitats en présence - Le site ne présente pas d'intérêt au regard du fonctionnement écologique du territoire et n'interagit pas avec les sites Natura 2000. Il constitue un habitat ponctuel pour des espèces communes et habituées au voisinage humain. → Milieu « ordinaire » sans intérêt écologique particulier - Le site présente un pendage très léger Sud-Nord, en direction des palus. Terrain non pré-localisé en zone humide. Absence d'enjeux majeurs au regard de la gestion des eaux pluviales. Présence d'un fond de vallon en limite Est, à conserver pour son potentiel de zone de gestion des eaux pluviales. Présence d'un exutoire pluvial le long du Chemin de Hontane, susceptible de permettre l'aménagement d'un rejet régulé (cf. étude annexée). 	Faible
	Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble du site bénéficie de bonnes possibilités de desserte via la rue du 19 Mars 1962 et la rue de Volatiles. Il est possible d'envisager l'aménagement d'une voie de desserte transversale entre ces deux rues existantes. - Le site bénéficie de la proximité des équipements publics et des commerces du cœur de bourg. Il convient d'appuyer le futur aménagement sur ces opportunités. - Le site est desservi par le réseau d'assainissement disposant une capacité suffisante pour de nouveaux raccordements. Il est immédiatement raccordable à ce réseau. → Secteur disposé à accueillir de nouvelles constructions d'habitation, absence de contraintes particulières, opportunités nombreuses. 	Faible
Des enjeux environnementaux globalement peu significatifs.			

Zoom 1 – Enjeux environnementaux


Objet et surface : extension du bourg sur une emprise de 6 800 mètres²

Enjeux de territoire	Nature des effets	Incidence avant mesures	Mesures d'évitement (E), de réduction (R) et de compensation (C) intégrées au PLU	Incidence après mesures
Enjeux d'ordre physique <ul style="list-style-type: none"> - Topographie (0) - Hydrographie, gestion des eaux pluviales (1) - Hydrogéologie (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet fonctionnel lié au surcroît attendu d'écoulement des eaux pluviales induit par l'imperméabilisation d'une surface modérée (moins de 1 hectare). Le site se localise toutefois dans un relief peu accentué qui suggère peu de difficultés quant à la gestion des eaux pluviales. - Présence des palus médocains en frange Nord de la commune, avec une faible présomption d'incidence sur ce milieu récepteur. <p>→ Une gestion nécessaire des eaux pluviales sur les plans qualitatif (dépollution préventive) et quantitatif (identification des points d'infiltration).</p> <p>→ En raison de la pente, les aménagements devront réceptionner les écoulements en partie Nord du site, ainsi qu'en frange Ouest où il existe un léger vallonnement propice à la sauvegarde d'une aire naturelle d'infiltration des eaux.</p>	Modérée (pluvial)	<ul style="list-style-type: none"> - E : appliquer les dispositions du règlement (article 4) relatives à la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction. - R : créer des équipements de gestion pluviale afin de gérer les eaux des espaces communs (noue paysagère à créer le long de la future voie de desserte, avec prévision de rejet régulé si nécessaire). - E : protection d'un espace d'écoulement des eaux pluviales par la protection d'une bande inconstructible en frange Est du site. 	Non-significative
Enjeux écologiques <ul style="list-style-type: none"> - Milieux patrimoniaux (0) - Milieux ordinaires (1) - Fonctionnement écologique (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise sur des habitats sans valeur patrimoniale avérée (prairie, arbres isolés...). Les espèces à sensibilité patrimoniale contactées sur le site ne sont pas vitalemment dépendantes de ces habitats en présence. - Absence d'effet de rupture de continuités écologiques majeures pour le fonctionnement écologique du territoire. Aucun rapport établi entre le site de projet et les sites Natura 2000 protégeant les palus médocains. <p>→ L'ouverture à l'urbanisation de ce site ne constituera pas une incidence significative sur l'environnement. Le PLU peut toutefois s'engager dans l'adoption de mesures de plus-value environnementale.</p>	Non-significative	<ul style="list-style-type: none"> - E : prendre appui sur la protection d'un espace d'écoulement des eaux à l'Ouest du site pour encourager la biodiversité au sein du site. - C : limiter l'emprise au sol totale des constructions sur les unités foncières par le biais du règlement afin de favoriser la biodiversité en ville. - C : planter et/ou protéger les végétaux situés aux abords des voies de desserte du site (chemin de La Hontane, rue des Volatiles). 	Positive Plus-value sur la biodiversité
Enjeux paysagers <ul style="list-style-type: none"> - Qualités paysagères (1) - Patrimoine architectural (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise généré par l'artificialisation d'un site présentant un état semi-naturel. Il convient donc que le PLU impose des conditions d'insertion paysagère pour les futures constructions. Toutefois, l'incidence de l'urbanisation du site sur les grands paysages et les perspectives majeures de la commune sont jugées peu significatives. <p>→ Les incidences paysagères résultant de l'aménagement du site, qualifiables de faibles, devront toutefois être anticipées et corrigées.</p>	Faible	<ul style="list-style-type: none"> - R : assurer l'intégration paysagère du site par l'adoption de principes d'agencement des formes urbaines et la mise en place d'espaces publics végétalisés afin d'agrémenter le futur quartier. 	Faible à non-significative
Enjeux de gestion des ressources naturelles et énergies <ul style="list-style-type: none"> - Assainissement (1) - Energies et climat (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'effet fonctionnel de type pollution des milieux aquatiques dans la mesure où les eaux usées domestiques peuvent être collectées par un réseau d'assainissement collectif de capacité suffisante. Il convient que le PLU garantisse l'obligation de desserte de la zone par ce réseau. - Effet fonctionnel de consommation énergétique accrue et d'émission de gaz à effet de serre, générée par les travaux d'aménagement et par le fonctionnement du site (consommation d'énergie par l'habitat...). Cet effet est toutefois jugé peu significatif. 	Non-significative	<ul style="list-style-type: none"> - R : garantir sur le plan réglementaire une obligation de raccordement du site au réseau d'assainissement collectif. - R : favoriser des constructions économes en énergie. Cette disposition fait toutefois appel à des réglementations indépendantes du PLU (Code de la Construction et de l'Habitation, Réglementation Thermique). 	Non-significative

Enjeux de territoire	Nature des effets	Incidence avant mesures	Mesures d'évitement (E), de réduction (R) et de compensation (C) intégrées au PLU	Incidence après mesures
Enjeux relatifs aux risques et nuisances - Risques naturels et technologiques (0) - Pollutions et nuisances (0)	- Absence d'effet au regard des risques majeurs. Le site n'est exposé à aucun risque naturel et/ou technologique majeur, à l'exception du risque de retrait-gonflement des argiles et du risque sismique. - Absence de risque de pollution à l'exception d'événements accidentels indéterminables. Effet temporaire sur le cadre de vie, lié aux nuisances créées par les travaux d'aménagement du site, qualifié toutefois de faible.	Non-significative	- C : employer le PLU comme outil d'information sur les risques majeurs affectant le site auprès des pétitionnaires d'autorisations de construire. - R : éviter ou réduire tant que possible les nuisances produites par l'aménagement du site (au-delà des leviers réglementaires du PLU).	Non-significative
Enjeux socio-économiques et urbains - Agriculture (0) - Autres activités (1) - Fonctionnement urbain (1)	- Absence d'effet significatif sur les activités agricoles, dans la mesure où le site ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole. Pas d'effet significatif sur les sièges d'exploitation agricole identifiés sur la commune. Absence de consommation d'espace agricole et/ou de fragmentation de surfaces agricoles. - Effet induit lié à l'accroissement de la capacité résidentielle du bourg et donc de la demande en commerces et services de proximité, facteur de dynamisme économique. - Effet induit lié à l'accueil de nouvelles populations, facteur de dynamisme démographique et de renforcement de la cohésion urbaine du bourg.	Absente sur les activités agricoles	<i>L'aménagement du site ne nécessite aucune mesure d'évitement, de réduction et de compensation au vu de l'absence d'incidence.</i>	Non-significative
Conclusion de l'évaluation	Des incidences notables sur l'environnement et plus précisément sur les écoulements pluviaux, ont été identifiées et maîtrisées par des mesures de réduction et de compensation proposées à l'appui d'une étude de gestion des eaux pluviales (cf. annexe au rapport). Compte-tenu des attentes suscitées par le projet en matière d'accroissement de l'offre résidentielle et de confortement des équipements/services du bourg, l'avis final sur le site est favorable.			

Zoom 2 – Enjeux environnementaux

Objet et surface : extension du bourg sur deux emprise disjointes de 6 300 mètres² et 8 500 mètres² (soit 1,48 hectare)

Périmètre d'étude	Nature des enjeux		Echelle d'enjeu
	Patrimoine paysager et humain	<ul style="list-style-type: none"> - Les deux emprises se localisent dans un contexte de frange entre l'espace urbain du bourg et l'espace agricole. Cette situation de frange doit inciter le PLU à prévenir l'apparition d'incidences relatives à l'accroissement de l'artificialisation des li-sières du bourg. Toutefois, les deux sites ne sont pas localisés dans des perspectives paysagères majeures. → Absence de sensibilités paysagères, avec cependant l'exigence de bien gérer les franges de contact urbain/agricole 	Faible
	Fonctionnement écologique	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise de 6 300 mètres² (Nord) est constituée d'une prairie artificielle en partie Nord et d'une prairie pâturée évoluant vers la friche au Sud. Ces habitats ont une faible valeur patrimoniale, en particulier la prairie artificielle. L'emprise de 8 500 mètres² (Sud) est une parcelle de vignes sans intérêt patrimonial sur le plan écologique. - Absence de zone humide - La faune de ces deux sites est très limitée. Absence de présence d'espèces protégées communes. L'Alouette des champs, espèce suscitant un intérêt et contactée sur le site Nord, est une espèce itinérante qui ne suggère pas de sensibilité patrimoniale du site. - Les deux sites ne présentent pas d'intérêt au regard du fonctionnement écologique du territoire et n'interagissent pas avec les sites Natura 2000. Ils ont une valeur d'habitat ponctuel pour des espèces anthropophiles et/ou à caractère itinérant. - Milieu « ordinaire » sans intérêt écologique particulier - Les terrains présentent une pente moyenne orientée Ouest-Est en direction d'un réseau de fossés rejoignant les palus. Il est préconisé de conserver les fossés et réseaux pluviaux existants pour assurer la continuité du drainage des eaux de ruissellement. Les enjeux pluviaux se focaliseront sur l'anticipation de tout risque de pollution des palus situés en aval, par phénomène de ruissellement des eaux. - 	Faible
	Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble du site bénéficie de bonnes possibilités de desserte via la RD 102 E2. Le site bénéficie de la proximité d'équipements publics structurants (stade municipal, aire de loisirs). - Le site est desservi par le réseau d'assainissement disposant une capacité suffisante pour de nouveaux raccordements. Une extension du réseau existant est toutefois nécessaire pour équiper les deux terrains. 	Faible
Des enjeux environnementaux globalement peu significatifs.			

Zoom 2 – Enjeux environnementaux

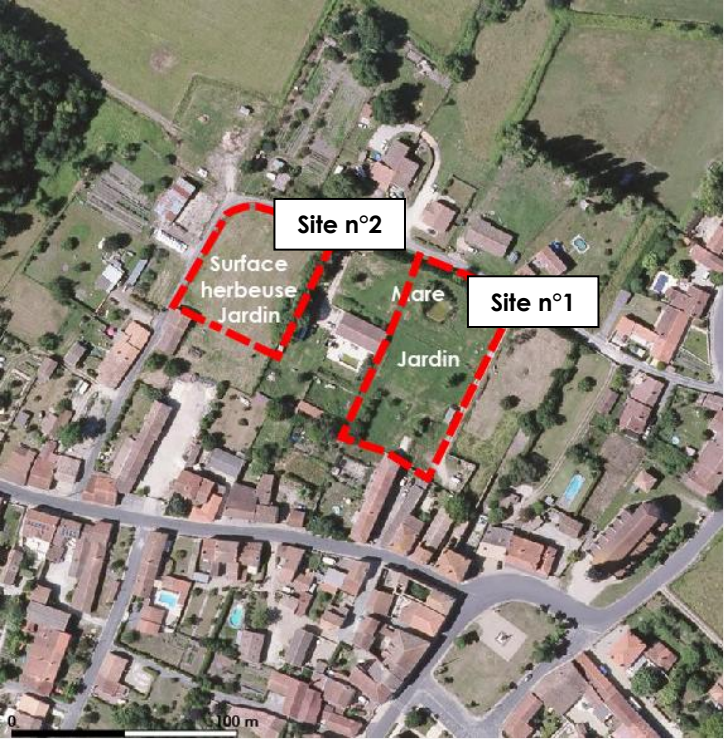
Objet et surface : extension du bourg sur deux emprise disjointes de 6 300 mètres² et 8 500 mètres² (soit 1,48 hectare)

Enjeux de territoire	Nature des effets	Incidence avant mesures	Mesures d'évitement (E), de réduction (R) et de compensation (C) intégrées au PLU	Incidence après mesures
Enjeux d'ordre physique <ul style="list-style-type: none"> - Topographie (0) - Hydrographie, gestion des eaux pluviales (1) - Hydrogéologie (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet fonctionnel lié au surcroît attendu d'écoulement des eaux pluviales induit par l'imperméabilisation de deux emprises de surface modérée (cumul de 1,5 hectare). Le site se localise toutefois dans un relief peu accentué qui suggère peu de difficultés quant à la gestion des eaux pluviales. Des réseaux aériens sont existants (fossés). - Présence des palus médocains en frange Nord de la commune, avec une faible présomption d'incidence sur ce milieu récepteur. <p>→ Une gestion nécessaire des eaux pluviales sur les plans qualitatif (dépollution préventive) et quantitatif (identification des points d'infiltration).</p> <p>→ En raison de la pente, les aménagements devront réceptionner les écoulements sur les parties Est des deux sites, localisées en aval, avec l'enjeu de protéger les palus de tout risque de pollution des eaux.</p>	Modérée (pluvial)	<ul style="list-style-type: none"> - E : appliquer les dispositions du règlement (article 4) relatives à la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction. - R : créer des équipements de gestion pluviale afin de gérer les eaux des espaces communs, des noues paysagères seront réalisées en point bas des terrains. Si l'infiltration n'est pas envisageable, un rejet régulé dans les fossés sont réalisés (base de 3 litres/seconde/hectare). En cas d'infiltration, des surverses seront à minima aménagées. - E : protection de l'ensemble des fossés contribuant à réceptionner les eaux pluviales dans les environs. 	Non-significative
Enjeux écologiques <ul style="list-style-type: none"> - Milieux patrimoniaux (0) - Milieux ordinaires (1) - Fonctionnement écologique (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise sur des habitats sans valeur patrimoniale avérée (prairies naturelles et artificielles faiblement contributrices en biodiversité, vignoble constituant un habitat très artificialisé). - Aucune espèce à sensibilité patrimoniale n'a été contactée sur le site. La faune observée se révèle ordinaire. L'espèce suscitant l'intérêt le plus significatif (Alouette des champs) est assez ordinaire et son caractère itinérant n'éveille pas d'inquiétude quant à son état de conservation sur la commune. - Absence d'effet de rupture de continuités écologiques majeures pour le fonctionnement écologique du territoire. Aucun rapport établi entre le site de projet et les sites Natura 2000 protégeant les palus médocains. <p>→ L'ouverture à l'urbanisation de ce site ne constituera pas une incidence significative sur l'environnement. Le PLU peut toutefois s'engager dans l'adoption de mesures de plus-value environnementale.</p>	Non-significative	<ul style="list-style-type: none"> - E : prendre appui sur les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales pour favoriser le développement de la biodiversité. - C : limiter l'emprise au sol totale des constructions sur les unités foncières par le biais du règlement afin de favoriser la biodiversité en ville. 	Positive Plus-value sur la biodiversité
Enjeux paysagers <ul style="list-style-type: none"> - Qualités paysagères (1) - Patrimoine architectural (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise très limité généré par l'artificialisation d'un site présentant un état semi-naturel. Effet plus significatif concernant une parcelle de vigne, dont la valeur paysagère est importante. Il convient donc que le PLU impose des conditions d'insertion pour les futures constructions. - L'urbanisation envisagée ne génère pas de présomption d'incidence majeure sur les grands paysages et les perspectives de la commune. L'environnement semi-urbain des deux parcelles est susceptible de contribuer à la bonne insertion des constructions dans le paysage. <p>→ Les incidences paysagères résultant de l'aménagement du site, qualifiables de faibles, devront toutefois être anticipées et corrigées.</p>	Modérée	<ul style="list-style-type: none"> - C : planter les abords de la RD 102 E2, et garantir l'intégration paysagère des terrains par la création d'une zone « verte » d'équipements en frange du site Nord de 6 300 mètres². 	Faible à non-significative

Enjeux de territoire	Nature des effets	Incidence avant mesures	Mesures d'évitement (E), de réduction (R) et de compensation (C) intégrées au PLU	Incidence après mesures
Enjeux de gestion des ressources naturelles et énergies <ul style="list-style-type: none"> - Assainissement (1) - Energies et climat (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'effet fonctionnel de type pollution des milieux aquatiques dans la mesure où les eaux usées domestiques peuvent être collectées par un réseau d'assainissement collectif de capacité suffisante. Il convient que le PLU garantisse l'obligation de desserte de la zone par ce réseau. Il conviendra de prévoir l'extension de ce dernier pour assurer correctement la desserte des terrains. - Effet fonctionnel de consommation énergétique accrue et d'émission de gaz à effet de serre, générée par les travaux d'aménagement et par le fonctionnement du site (consommation d'énergie par l'habitat...). Cet effet est toutefois jugé peu significatif. 	Non-significative	<ul style="list-style-type: none"> - R : garantir sur le plan réglementaire une obligation de raccordement du site au réseau d'assainissement collectif. - R : favoriser des constructions économes en énergie. Cette disposition fait toutefois appel à des réglementations indépendantes du PLU (Code de la Construction et de l'Habitation, Réglementation Thermique). 	Non-significative
Enjeux relatifs aux risques et nuisances <ul style="list-style-type: none"> - Risques naturels et technologiques (0) - Pollutions et nuisances (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'effet au regard des risques majeurs. Le site n'est exposé à aucun risque naturel et/ou technologique majeur, à l'exception du risque de retrait-gonflement des argiles et du risque sismique. - Absence de risque de pollution à l'exception d'événements accidentels indéterminables. Effet temporaire sur le cadre de vie, lié aux nuisances créées par les travaux d'aménagement du site, qualifié toutefois de faible. 	Non-significative	<ul style="list-style-type: none"> - C : employer le PLU comme outil d'information sur les risques majeurs affectant le site auprès des pétitionnaires d'autorisations de construire. - R : éviter ou réduire tant que possible les nuisances produites par l'aménagement du site (au-delà des leviers réglementaires du PLU). 	Non-significative
Enjeux socio-économiques et urbains <ul style="list-style-type: none"> - Agriculture (0) - Autres activités (1) - Fonctionnement urbain (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise sur une parcelle de vigne classé en AOC (site n°2) - Pas d'effet significatif sur les sièges d'exploitation agricole identifiés sur la commune. Faible dépendance des activités agricoles en question vis-à-vis des terrains visés par le projet. - Effet induit lié à l'accroissement de la capacité résidentielle du bourg et donc de la demande en commerces et services de proximité, facteur de dynamise économique. - Effet induit lié à l'accueil de nouvelles populations, facteur de dynamisme démographique et de renforcement de la cohésion urbaine du bourg. - 	Fort (emprise sur terres agricoles)	<ul style="list-style-type: none"> - R : les différents scénarios envisagés par le PLU ont été plusieurs fois réajustés afin de traduire l'effort de la collectivité dans la lutte contre la consommation des espaces agricoles et naturels et la préservation des terrains en AOC. Il convient de classer la parcelle de vigne du site n°2 en zone 2AU. Cela permettra de ne pas réduire les surfaces effectivement cultivées à ce jour tout en orientant le développement résidentiel du bourg sur le long terme au contact des services et équipements. L'ouverture de cette zone nécessitera une évolution du PLU et une orientation d'aménagement. En outre, elle peut être conditionnée à la cession de l'exploitation du site. - 	Faible
Conclusion de l'évaluation	Des incidences notables sur l'environnement, notamment sur les écoulements pluviaux, ont été identifiées et maîtrisées par des mesures de réduction et de compensation proposées à l'appui d'une étude de gestion des eaux pluviales (cf. annexe au rapport). Des incidences demeurent toutefois au regard de la consommation de terres agricoles. Celle-ci est toutefois très limitée et a été réduite au regard des premiers scénarios d'aménagement envisagés par la collectivité. In fine, les présomptions d'incidences suscitées par le développement de l'urbanisation sur ces terrains sont acceptables au regard de l'ensemble des paramètres environnementaux.			

Zoom 3 – Enjeux environnementaux

Objet et surface : extension du bourg sur deux emprise disjointes de 4000 mètres² et 3500 mètres² (soit 7500 mètres²)

Périmètre d'étude	Nature des enjeux		Echelle d'enjeu
	Patrimoine paysager et humain	<ul style="list-style-type: none"> - Les deux emprises se localisent dans le contexte du bourg, et sont enserrées dans l'urbanisation. Les deux sites ne sont pas localisés dans des perspectives paysagères majeures. Ils se situent toutefois dans le contexte d'un bourg ancien aux qualités urbaines importantes. → Absence de sensibilités paysagères. Les enjeux s'expriment en priorité sur l'exigence d'intégration des futures constructions au bourg ancien. 	Faible
	Fonctionnement écologique	<ul style="list-style-type: none"> - Les deux emprises sont intégrées au continuum urbain du bourg. Ce sont des terrains liés aux habitations, couverts par une végétation herbacée entretenue que l'on peut rapprocher des prairies améliorées. L'un des sites comprend un petit secteur de friche. Ces habitats présentent une faible valeur patrimoniale. - On relève la présence d'une mare, à sec en été, en partie comblée par des branchages et autres déchets, facteurs de perturbation de ce milieu susceptible d'intérêt écologique (habitat qualifiable de rare en région). - La faune de ces deux sites est très limitée. Une espèce protégée, à caractère toutefois ordinaire, est relevée sur le site. Il s'agit d'une espèce ubiquiste, également qualifiable d'anthropophile. - Les deux sites ne présentent pas d'intérêt au regard du fonctionnement écologique du territoire et n'interagissent pas avec les sites Natura 2000. Ils ont une valeur d'habitat ponctuel pour des espèces anthropophiles et/ou à caractère itinérant. Absence de fréquentation possible par des espèces de niveau d'enjeu supérieur compte-tenu de l'environnement urbain. → Milieu « ordinaire » sans intérêt écologique particulier - Terrain présentant une pente moyenne orientée Sud-Nord. Présence de réseaux pluviaux enterrés le long du chemin du Hibou. Il semble utile de conserver la mare existante sur l'emprise de 5 800 mètres² pour son rôle dans la gestion des eaux pluviales. Les enjeux pluviaux se focaliseront sur l'anticipation de tout risque de pollution des palus situés en aval, par phénomène de ruissellement des eaux. 	Modérée
	Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Les deux sites seront desservis depuis le chemin du Hibou, voie en sens unique de petit gabarit - L'imperméabilité du tissu depuis la rue du 19 mars 1962 (artère structurante du bourg) constitue un obstacle qui risque d'imposer des impasses : difficulté de connexion interquartiers - Pour la desserte en assainissement collectif il conviendrait de prévoir un raccordement avec le réseau à hauteur de la rue du 19 mars 1962 	Modéré
Des enjeux environnementaux et fonctionnels			

Zoom 3 – Enjeux environnementaux

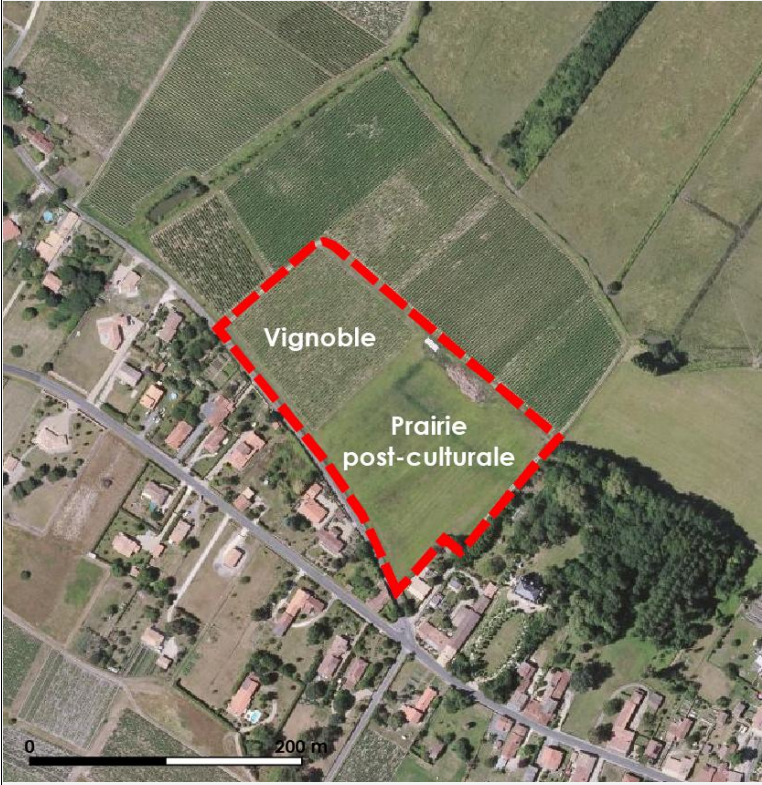
Objet et surface : extension du bourg sur deux emprise disjointes de 4000 mètres² et 3500 mètres² (soit 7500 mètres²)

Enjeux de territoire	Nature des effets	Incidence avant mesures	Mesures d'évitement (E), de réduction (R) et de compensation (C) intégrées au PLU	Incidence après mesures
Enjeux d'ordre physique <ul style="list-style-type: none"> - Topographie (0) - Hydrographie, gestion des eaux pluviales (1) - Hydrogéologie (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet fonctionnel lié au surcroît attendu d'écoulement des eaux pluviales induit par l'imperméabilisation de deux emprises modérées (cumulant moins de 1 hectare). Le site se localise dans un relief peu accentué qui suggère peu de difficultés quant à la gestion des eaux pluviales. - Présence des palus médocains en frange Nord à quelques mètres des deux sites. Il convient que le PLU garantisse l'absence de présomption d'incidence sur ce milieu récepteur. → Une gestion nécessaire des eaux pluviales sur les plans qualitatif (dépollution préventive) et quantitatif (identification des points d'infiltration). → En raison de la pente, les aménagements devront réceptionner les écoulements sur les parties Nord des deux terrains, l'existence d'un réseau enterré pouvant confirmer la possibilité d'un rejet régulé. 	Modérée (pluvial)	<ul style="list-style-type: none"> - E : appliquer les dispositions du règlement (article 4) relatives à la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction. - R : Maintenir voire conforter les équipements de gestion pluviale afin de gérer les eaux des espaces communs. L'étude annexe du présent rapport prescrit la création des noues paysagères en point bas des terrains, le long du Chemin du Hibou. - 	Non-significative
Enjeux écologiques <ul style="list-style-type: none"> - Milieux patrimoniaux (0) - Milieux ordinaires (1) - Fonctionnement écologique (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise sur des habitats sans valeur patrimoniale avérée (espaces herbeux de jardins). Toutefois, il existe une présomption d'incidence sur une mare présente dans le site. L'espèce à sensibilité patrimoniale contactée sur le site est à caractère ubiquiste et anthropophile. - Absence d'effet de rupture de continuités écologiques majeures pour le fonctionnement écologique du territoire. Aucun rapport établi entre le site de projet et les sites Natura 2000 protégeant les palus médocains compte-tenu de l'environnement urbain des deux sites. → L'ouverture à l'urbanisation de ce site devra préserver la mare qui a été recensée, pour son potentiel d'habitat. 	Modérée	<ul style="list-style-type: none"> - E : éviter la destruction de la mare présente sur l'un des sites, conserver les saules riverains et assurer l'entretien ainsi que la surveillance régulière du milieu. - C : limiter l'emprise au sol totale des constructions sur les unités foncières par le biais du règlement afin de favoriser la biodiversité en ville. - C : protéger et/ou replanter les haies dessinant une trame boisée au sein du parcellaire de jardins actuel. 	Non-significative
Enjeux paysagers <ul style="list-style-type: none"> - Qualités paysagères (1) - Patrimoine architectural (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise généré par l'artificialisation de deux sites semi-naturels (jardins), très limité compte-tenu de l'environnement urbain. Il convient toutefois de ne pas ignorer la possible disparition d'une mare. → Les incidences paysagères relatives à l'aménagement du site se focalisent sur la disparition de la mare contribuant à agrémenter ponctuellement un paysage urbain. 	Faible	<ul style="list-style-type: none"> - E : assurer la conservation de la mare présente sur l'un des deux sites destinés à l'urbanisation - R : favoriser une opération dense et compatible avec l'environnement urbain du bourg 	Faible à non-significative
Enjeux de gestion des ressources naturelles et énergies <ul style="list-style-type: none"> - Assainissement (1) - Energies et climat (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'effet fonctionnel de type pollution des milieux aquatiques dans la mesure où les eaux usées domestiques peuvent être collectées par un réseau d'assainissement collectif de capacité suffisante. Il convient que le PLU garantisse l'obligation de desserte de la zone par ce réseau. - Effet fonctionnel de consommation énergétique accrue et d'émission de gaz à effet de serre, générée par les travaux d'aménagement et par le fonctionnement du site (consommation d'énergie par l'habitat...). Cet effet est toutefois jugé peu significatif. 	Non-significative	<ul style="list-style-type: none"> - R : garantir sur le plan réglementaire une obligation de raccordement du site au réseau d'assainissement collectif. - R : favoriser des constructions économes en énergie. Cette disposition fait toutefois appel à des réglementations indépendantes du PLU (Code de la Construction et de l'Habitation, Réglementation Thermique). 	Non-significative

Enjeux de territoire	Nature des effets	Incidence avant mesures	Mesures d'évitement (E), de réduction (R) et de compensation (C) intégrées au PLU	Incidence après mesures
Enjeux relatifs aux risques et nuisances - Risques naturels et technologiques (0) - Pollutions et nuisances (0)	- Absence d'effet au regard des risques majeurs. Le site n'est exposé à aucun risque naturel et/ou technologique majeur, à l'exception du risque de retrait-gonflement des argiles et du risque sismique. - Absence de risque de pollution à l'exception d'événements accidentels indéterminables. Effet temporaire sur le cadre de vie, lié aux nuisances créées par les travaux d'aménagement du site, qualifié toutefois de faible.	Non-significative	- C : employer le PLU comme outil d'information sur les risques majeurs affectant le site auprès des pétitionnaires d'autorisations de construire. - R : éviter ou réduite tant que possible les nuisances produites par l'aménagement du site (au-delà des leviers réglementaires du PLU).	Non-significative
Enjeux socio-économiques et urbains - Agriculture (0) - Autres activités (1) - Fonctionnement urbain (1)	- Potentiel effet découlant du risque de conflit de voisinage compte tenu de la présence d'un bâtiment agricole de stockage en frange Est du site n°2 - Pas d'effet significatif sur les sièges d'exploitation agricole identifiés sur la commune. - Absence de consommation d'espace agricole et/ou de fragmentation de surfaces agricoles. - Effet induit lié à l'accroissement de la capacité résidentielle du bourg et donc de la demande en commerces et services de proximité, facteur de dynamise économique. - Effet induit lié à l'accueil de nouvelles populations en plein cœur de bourg, facteur de dynamisme démographique et de renforcement de la cohésion urbaine du bourg.	Modéré	R : Abandonner l'urbanisation du site n°2 : Classer les terrains face au bâtiment agricole en zone N	Non-significative
Conclusion de l'évaluation	Des incidences notables sur l'environnement, portant notamment sur les écoulements pluviaux et la destruction possible d'une mare, ont été identifiées et maîtrisées par des mesures de réduction et de compensation proposées à l'appui d'une étude de gestion des eaux pluviales (cf. annexe au rapport). Compte-tenu des attentes suscitées par le projet en matière d'accroissement de l'offre résidentielle et de confortement des équipements/services du bourg, l'avis final sur le site est favorable.			

Zoom 4 – Enjeux environnementaux

Objet et surface : extension du bourg sur une emprise de 28 300 mètres²

Périmètre d'étude	Nature des enjeux		Echelle d'enjeu
	Patrimoine paysager et humain	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise se localise en frange Nord du bourg, et est constituée d'une partie en vignoble, ainsi qu'une seconde partie en surface herbeuse post-culturelle (vignoble). Le site s'inscrit dans un espace agricole ouvert, au contact des paluds Nord-médocains. Les sensibilités paysagères sont donc jugées importantes. Absence de sensibilités architecturales. - Sensibilités paysagères importantes liées à la proximité du site avec les marais Nord-médocains. L'urbanisation du site devra s'accompagner de mesures fortes en matière de gestion des franges urbaines et agricoles. 	Fort
	Fonctionnement écologique	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise est située dans un contexte agricole, en frange d'un espace urbain. Le terrain actuel (non-déclaré comme étant agricole au RPG 2012) est occupé par la vigne sur 1,1 hectare, et d'une prairie post-culturelle sur 1,3 hectare. Elle est constituée d'une végétation herbacée et rudérale (milieu perturbé). Absence d'intérêt patrimonial. - Probabilité de présence d'espèces à fort comportement anthropophile et ubiquiste lié au voisinage urbain, sans présomption de présence d'espèces patrimoniales. - Le site ne présente pas d'intérêt au regard du fonctionnement écologique du territoire et n'interagit pas avec les sites Natura 2000. Il s'ouvre toutefois sur un espace agricole susceptible d'être fréquenté par la faune sauvage, au regard de la présence proche des marais Nord-médocains (considérés comme réservoir de biodiversité). - Le site présente un pendage très léger Sud-Nord, en direction des paluds Nord-médocains. Terrain non pré-localisé en zone humide. 	Faible
	Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble du site peut être desservi par le chemin de Laurespin. - Le site bénéficie de la proximité des équipements publics et des commerces du cœur de bourg. Il convient d'appuyer le futur aménagement sur ces opportunités. - Le site n'est pas desservi par le réseau d'assainissement du bourg et son aménagement exigera une extension de tous les réseaux - Le site est concerné par un usage agricole, confirmé par le classement des terrains en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) 	Fort
Des enjeux environnementaux importants à prendre en compte, s'exprimant essentiellement sur le plan paysager et fonctionnel (assainissement, surfaces agricoles)			

Zoom 4 – Enjeux environnementaux

Objet et surface : extension du bourg sur une emprise de 23 800 mètres²

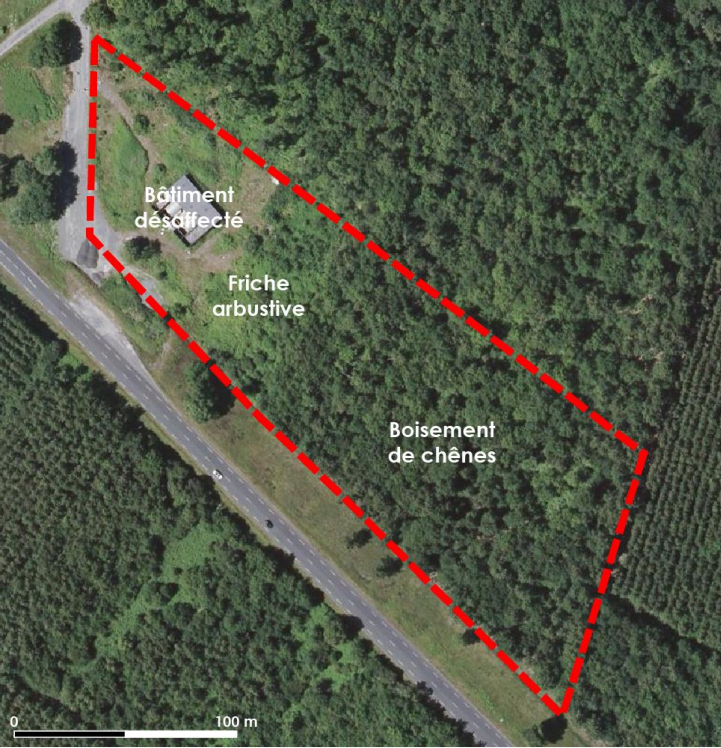
Enjeux de territoire	Nature des effets	Incidence avant mesures	Mesures d'évitement (E), de réduction (R) et de compensation (C) intégrées au PLU	Incidence après mesures
Enjeux d'ordre physique <ul style="list-style-type: none"> • Topographie (0) • Hydrographie, gestion des eaux pluviales (1) • Hydrogéologie (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet fonctionnel lié au surcroît attendu d'écoulement des eaux pluviales induit par l'imperméabilisation d'une surface importante (2,4 hectares). - Le site se localise au contact direct de terrains localisés en zone humide selon le SAGE en vigueur sur la commune. Présomption d'incidence sur les paluds médocains. - Une gestion nécessaire des eaux pluviales sur les plans qualitatif (dépollution préventive) et quantitatif (identification des points d'infiltration). - En raison de la pente, les aménagements devront réceptionner les écoulements en partie Nord du site, afin de protéger la zone humide des paluds Nord-médocains telle que cartographiée par le SAGE. 	Forte (pluvial)	<ul style="list-style-type: none"> - E : appliquer les dispositions du règlement (article 4) relatives à la gestion des eaux pluviales - E : rechercher des alternatives à l'urbanisation de ce site compte-tenu de sa proximité avec les paluds médocains. - R : si urbanisation, créer des équipements de gestion pluviale afin de gérer les eaux des espaces communs (nouveau paysagère à créer le long de la future voie de desserte, avec prévision de rejet régulé si nécessité). 	Non-significative
Enjeux écologiques <ul style="list-style-type: none"> • Milieux patrimoniaux (0) • Milieux ordinaires (1) • Fonctionnement écologique (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise sur des habitats sans valeur patrimoniale avérée (vignoble et jeune prairie). Pas de présomption d'espèces à sensibilité patrimoniale. - Absence d'effet de rupture de continuités écologiques majeures pour le fonctionnement écologique du territoire. Aucun rapport établi entre le site de projet et les sites Natura 2000 protégeant les paluds médocains. Toutefois, la localisation du site dans un contexte agricole pose la question d'une éventuelle incidence sur la faune ordinaire. - L'ouverture à l'urbanisation de ce site doit être conditionnée par l'étude d'alternatives afin de limiter le développement du bourg en direction de l'espace agricole, susceptible de contribuer aux déplacements de la faune sauvage. 	Faible à modérée	<ul style="list-style-type: none"> - E : rechercher des alternatives à l'urbanisation de ce site afin de préserver davantage le caractère fonctionnel de l'espace agricole pour les déplacements faunistiques. 	Non-significative
Enjeux paysagers <ul style="list-style-type: none"> • Qualités paysagères (1) • Patrimoine architectural (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise généré par l'artificialisation d'un site présentant un état semi-naturel. L'incidence de l'urbanisation de ce site au regard des paysages semble significative au vu de sa localisation, dans un contexte agricole ouvert. Cette présomption d'incidence remet en question l'urbanisation du site. 	Forte	<ul style="list-style-type: none"> - E : rechercher des alternatives à l'urbanisation de ce site afin d'éviter de nouvelles incidences du développement du bourg sur les paysages agricoles et des paluds Nord-médocains. 	Faible à non-significative
Enjeux de gestion des ressources naturelles et énergies <ul style="list-style-type: none"> • Assainissement (1) • Energies et climat (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'effet fonctionnel de type pollution des milieux aquatiques dans la mesure où les eaux usées domestiques peuvent être collectées par un réseau d'assainissement collectif de capacité suffisante. Toutefois, ce réseau ne dessert par directement la zone. Il convient donc que le PLU garantisse l'obligation de desserte de la zone par ce réseau. - Effet fonctionnel de consommation énergétique accrue et d'émission de gaz à effet de serre, générée par les travaux d'aménagement et par le fonctionnement du site (consommation d'énergie par l'habitat...). Cet effet est toutefois jugé peu significatif. 	Non-significative	<ul style="list-style-type: none"> - R : garantir sur le plan réglementaire une obligation de raccordement du site au réseau d'assainissement collectif. - R : favoriser des constructions économes en énergie. Cette disposition fait toutefois appel à des réglementations indépendantes du PLU (Code de la Construction et de l'Habitation, Réglementation Thermique). 	Non-significative

Enjeux de territoire	Nature des effets	Incidence avant mesures	Mesures d'évitement (E), de réduction (R) et de compensation (C) intégrées au PLU	Incidence après mesures
Enjeux relatifs aux risques et nuisances <ul style="list-style-type: none"> • Risques naturels et technologiques (0) • Pollutions et nuisances (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'effet au regard des risques majeurs. Le site n'est exposé à aucun risque naturel et/ou technologique majeur, à l'exception du risque de retrait-gonflement des argiles et du risque sismique. - Absence de risque de pollution à l'exception d'événements accidentels indéterminables. Effet temporaire sur le cadre de vie, lié aux nuisances créées par les travaux d'aménagement du site, qualifié toutefois de faible. 	Non-significative	<ul style="list-style-type: none"> - C : employer le PLU comme outil d'information sur les risques majeurs affectant le site auprès des pétitionnaires d'autorisations de construire. - R : éviter ou réduire tant que possible les nuisances produites par l'aménagement du site (au-delà des leviers réglementaires du PLU). 	Non-significative
Enjeux socio-économiques et urbains <ul style="list-style-type: none"> • Agriculture (0) • Autres activités (1) • Fonctionnement urbain (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise important sur les activités agricoles, dans la mesure où le site est actuellement cultivé (partie en vignoble) et visé par les Appellations d'Origine Contrôlée. Pas d'effet significatif sur les sièges d'exploitation agricole identifiés sur la commune. La consommation d'espace agricole rend toutefois l'urbanisation du site peu pertinente. - Effet induit lié à l'accroissement de la capacité résidentielle du bourg et donc de la demande en commerces et services de proximité, facteur de dynamisme économique. - Effet induit lié à l'accueil de nouvelles populations, facteur de dynamisme démographique et de renforcement de la cohésion urbaine du bourg. 	Forte (surfaces agricoles)	<ul style="list-style-type: none"> - E : rechercher des alternatives à l'urbanisation de ce site afin d'éviter une forte incidence sur les surfaces agricoles. 	Non-significative
Conclusion de l'évaluation	Des incidences notables sur l'environnement et plus précisément sur les paysages et les surfaces agricoles s'opposent au caractère favorable de l'urbanisation du site, dans la mesure où d'autres alternatives peuvent être retenues par le PLU. L'urbanisation du site n'est pas à retenir.			

Au final, l'évaluation environnementale des projets de développement résidentiel a abouti à la réduction des surfaces initialement projetée de 5.7ha à 2.7ha. Les sites les moins opportuns n'ont donc pas été retenus dans le classement des zones A Urbaniser au profit de la zone Naturelle et le projet a opté pour la programmation différée de l'aménagement d'une zone en 2AU en entrée de bourg.

Zoom 5 – Enjeux environnementaux

Objet et surface : développement d'une zone d'activités économiques sur une surface d'étude de 3,6 hectares

Périmètre d'étude	Nature des enjeux		Echelle d'enjeu
	Patrimoine paysager et humain	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise du site est localisée dans un contexte forestier qui interdit toute apparition de covisibilités importantes. Ce contexte paysager n'est donc pas source d'enjeux. - Les enjeux paysagers se focalisent sur les abords de la RD 1215, route à grande circulation visé par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. <p>→ Les enjeux paysagers se focalisent sur la perception du site depuis la RD 1215</p>	Moyen
	Fonctionnement écologique	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise est constituée de 1,3 hectares de surfaces semi-ouvertes à ouvertes correspondant à un espace de végétation rudérale accueillant une construction en ruine, et aux abords de la RD 1215 (surface herbeuse à végétation semi-rudérale). Les 2,3 hectares restants correspondent à des boisements de type Chênaie aquitano-ligérienne sur sols lessivés ou acides. - La faune relative à la partie rudérale ouverte du site présente un intérêt très limité. Les espèces patrimoniales contactées sont assez ordinaires de par leur caractère ubiquiste. Les boisements présentent une faune plus riche, avec plusieurs oiseaux sylvicoles communs, mais pour la plupart protégés. Aucun gîte de chauves-souris n'a été mis en évidence. - La partie ouverte du site (friche rudérale et construction en ruine) ne joue pas de rôle particulier dans les continuités écologiques. Toutefois, les boisements environnants sont intégrés au continuum du massif forestier médocain, considéré comme un réservoir biologique. <p>→ Les enjeux écologiques se concentreront sur les boisements environnants du site, visés par une présomption d'incidence du projet dans son scénario initial.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrain présentant une pente moyenne orientée Sud-Est et Nord-Ouest. Présence d'une zone humide sur la partie ouverte (friche rudérale). Des traces de zones humides sont également observées plus ponctuellement. Elles n'appartiennent pas à une corridor écologique mais sont véritablement conjoncturelles : elles découlent davantage de l'état de friche du site. L'aménagement nécessiterait néanmoins la reconstitution du réseau de fossés pour maintenir le drainage des eaux de ruissellement et pour assurer leur évacuation. 	Fort
	Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Le site se localise en bordure de la RD 1215, visée par les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Un dossier de dérogation aux dispositions d'inconstructibilité dudit article est donc réalisé parallèlement au présent PLU afin de justifier la qualité paysagère et fonctionnelle du site. 	Fort
<p>Des enjeux environnementaux s'expriment sur le plan écologique (boisements –zones humides). Une contrainte réglementaire à prendre en compte (art. L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)</p>			

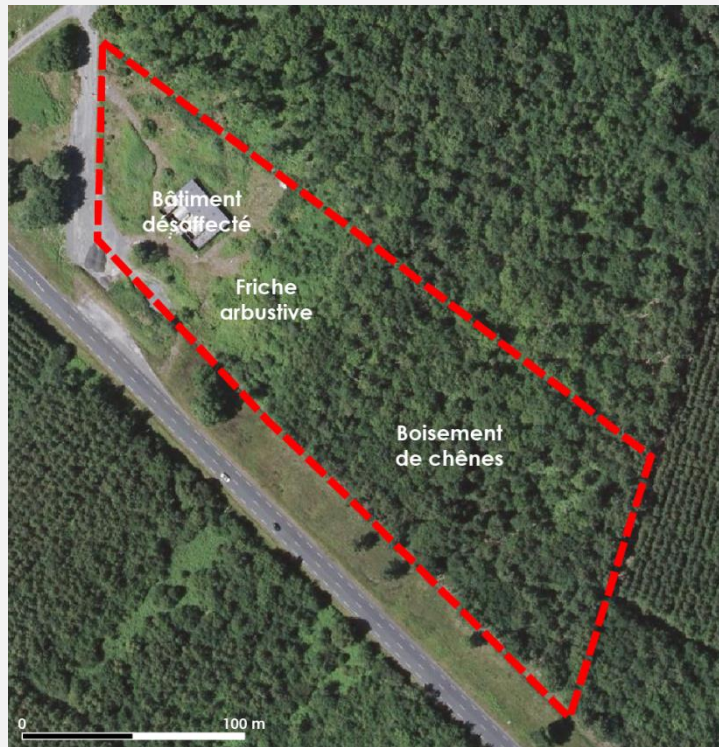
Zoom 5 – Enjeux environnementaux

Objet et surface : développement d'une zone d'activités économiques sur une surface d'étude de 3,6 hectares

Enjeux de territoire	Nature des effets	Incidence avant mesures	Mesures d'évitement (E), de réduction (R) et de compensation (C) intégrées au PLU	Incidence après mesures
Enjeux d'ordre physique <ul style="list-style-type: none"> - Topographie (0) - Hydrographie, gestion des eaux pluviales (1) - Hydrogéologie (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet fonctionnel lié au surcroît attendu d'écoulement des eaux pluviales induit par l'imperméabilisation d'une emprise importante de 3,6 hectares. Le site se toutefois localise dans un relief peu accentué qui suggère peu de difficultés quant à la gestion des eaux pluviales. - Présence d'une zone humide détectée sur les critères pédologiques et botaniques, aux contours toutefois incertains. Un effet d'artificialisation de cette zone à prévoir, qu'il convient de réduire et compenser. <p>→ Une gestion nécessaire des eaux pluviales sur les plans qualitatif (dépollution préventive) et quantitatif (identification des points de collecte et d'infiltration).</p> <p>→ En raison de la pente, un aménagement pluvial sera à prévoir sur la frange Nord du site.</p> <p>→ L'artificialisation d'un terrain présentant des indices de zone humide sera à réduire et/ou compenser.</p>	Modérée (pluvial)	<ul style="list-style-type: none"> - E : diminuer l'emprise de la zone à 2,1 hectares contre 3,6 hectares d'emprise initiale - R : créer des équipements de gestion pluviale afin de gérer les eaux sur l'emprise de projet, en tenant compte de la proximité de la nappe superficielle. Créer un réseau de fossés de drainage des eaux avec un exutoire artificiel de type bassin de rétention (1 500 à 2 000 mètres²) à localiser au Nord de la zone. - R : traiter les eaux pluviales avant rejet par décantation et éventuellement, avec séparateur à hydrocarbures (traitement des eaux de surface de voiries et parking supérieure à 5 000 mètres²). - R : éviter l'artificialisation d'une zone humide apparaissant autour d'un fossé au centre du site 	Faible
Enjeux écologiques <ul style="list-style-type: none"> - Milieux patrimoniaux (2) - Milieux ordinaires (1) - Fonctionnement écologique (2) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise sur des boisements de chênes dont la valeur patrimoniale est qualifiable de moyenne. Fonction d'accueil d'une faune aviaire assez diversifiée, qui, bien que représentée par plusieurs espèces protégée, reste commune. - Effet d'artificialisation d'un terrain à indices de zone humide (végétation, pédologie), au potentiel écologique avéré mais grevé par un important recouvrement de végétation rudérale. - L'emprise n'est pas en relation avec les sites Natura 2000. Toutefois, elle fait partie du continuum forestier Sud de la commune, qualifié de réservoir de biodiversité. Le PLU doit donc modérer son effet d'emprise sur les boisements qui avoisinent la partie ouverte du site (friche rudérale) et garantir la maintien des continuités <p>→ L'ouverture à l'urbanisation de ce site doit être compensée par un effort de réduction de l'emprise envisagée par le scénario initial.</p>	Forte (zones humides, trame verte et bleue)	<ul style="list-style-type: none"> - E : diminuer la surface du site de projet, de 3,6 à 2,1 hectares afin de réduire l'emprise du site sur des boisements participant à la qualité de réservoir biologique du massif forestier - R : limiter l'emprise au sol totale des constructions sur le site par le biais du règlement, appliquer un coefficient d'espaces à planter (ou non-imperméabilisés) via une OAP pour réduire l'artificialisation des espaces libres - C : gérer les franges du site par l'aménagement d'espaces verts au contact de la RD 1215 et des boisements limitrophes, et le classement d'Espaces Boisés Classés - R : maintenir un couvert semi-forestier favorable au maintien de populations d'oiseaux 	Modérée Incidence acceptable
Enjeux paysagers <ul style="list-style-type: none"> - Qualités paysagères (2) - Patrimoine architectural (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise généré par l'artificialisation d'un site à l'état semi-naturel, toutefois limité compte-tenu de l'environnement forestier qui contribuera à l'intégration des futures constructions. Absence de visibilité majeure du site dans les grands paysages. - Le site longe la RD 1215, qui est une voie classée à grande circulation soumises aux dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, limitant la constructibilité en vitrine le long des grandes infrastructures routières en dehors des zones urbanisées 	Forte	<ul style="list-style-type: none"> - E : le périmètre initial du site est redéfini à 2,1 hectares. La façade du site sur la RD 1215 est limitée à 180 mètres contre 360 mètres dans le scénario initial. Ainsi, une partie de l'emprise constructible est relocalisée au Nord du site afin de diminuer son exposition vis-à-vis de la RD 1215. Les incidences de la zone s'en trouvent diminuées. - L'orientation d'aménagement et de programmation telles que définie devrait permettre d'assurer l'insertion des futures bâtiments à leur environnement (cf dossier loi barnier) 	Faible

Enjeux de territoire	Nature des effets	Incidence avant mesures	Mesures d'évitement (E), de réduction (R) et de compensation (C) intégrées au PLU	Incidence après mesures
	<p>→ Les incidences paysagères relatives à l'aménagement du site sont essentiellement liées à l'effet d'emprise généré par les futurs aménagements depuis la RD 1215, que le PLU doit justifier par l'intermédiaire d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p>		<p>- R : prévoir une bande inconstructible de 40 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 1215, qui sera aménagée en espace naturel. Protéger et/ou planter des végétaux (arbres, haies) aux abords Sud du site. Limiter la hauteur maximale des bâtiments à 10 mètres.</p>	
<p>Enjeux de gestion des ressources naturelles et énergies</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assainissement (1) - Energies et climat (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'effet fonctionnel de type pollution des milieux aquatiques, à garantir par l'équipement de la zone par un ou plusieurs dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. - Effet fonctionnel de consommation énergétique accrue et d'émission de gaz à effet de serre, générée par les travaux d'aménagement et par le fonctionnement du site (consommation d'énergie...). Cet effet est toutefois jugé peu significatif. 	<p>Non-significative</p>	<ul style="list-style-type: none"> - R : garantir sur le plan réglementaire une obligation d'équipement des unités foncière par un réseau d'assainissement répondant aux contraintes du site et conforme à la réglementation. - R : favoriser des constructions économes en énergie. Cette disposition fait toutefois appel à des réglementations indépendantes du PLU (Code de la Construction et de l'Habitation, Réglementation Thermique). 	<p>Non-significative</p>
<p>Enjeux relatifs aux risques et nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques naturels et technologiques (0) - Pollutions et nuisances (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'effet au regard des risques majeurs. Le site n'est exposé à aucun risque naturel majeur, à l'exception du risque de retrait-gonflement des argiles et du risque sismique. On signalera toutefois l'existence 'un risque éventuel lié au transport de marchandises dangereuses sur la RD 1215. - Absence de risque de pollution à l'exception d'événements accidentels indéterminables. Effet temporaire sur le cadre de vie, lié aux nuisances créées par les travaux d'aménagement du site, qualifié toutefois de faible. - Le site est exposé aux nuisances générées par le trafic routier de la RD 1215 (plus de 10 000 véhicules/jour en 2015). Effet relatif à l'exposition des personnes, à relativiser compte-tenu de la destination de la zone (économique) 	<p>Faible</p>	<ul style="list-style-type: none"> - C : employer le PLU comme outil d'information sur les risques majeurs affectant le site auprès des pétitionnaires d'autorisations de construire. - R : réduire la façade constructible de la zone sur la RD 1215 et relocaliser une partie de cette surface constructible au Nord de la zone - R : préserver une bande inconstructible de 40 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 1215 afin de prévenir l'apparition de nuisances sonores et réduire le risque relatif au transport de marchandises dangereuses 	<p>Faible à non-significative</p>
<p>Enjeux socio-économiques et urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agriculture (0) - Autres activités (1) - Fonctionnement urbain (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'effet significatif sur les activités agricoles, dans la mesure où le site ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole. Pas d'effet significatif sur les sièges d'exploitation agricole identifiés sur la commune. Absence de consommation d'espace agricole et/ou de fragmentation de surfaces agricoles. - Effet induit lié au développement de l'offre économique du territoire, favorable à la dynamique de développement de la commune. 	<p>Absente sur les activités agricoles</p>	<p><i>L'aménagement du site ne nécessite aucune mesure d'évitement, de réduction et de compensation au vu de l'absence d'incidence.</i></p>	<p>Non-significative</p>
<p>Conclusion de l'évaluation</p>	<p>Des incidences fortes sur l'environnement ont été identifiées (zones humides, patrimoine naturel, eaux pluviales et paysages aux abords de la RD 1215), et ont été ramenées à un niveau acceptable au regard des grands équilibres et sensibilités de l'environnement communal. Les principales mesures de réduction de ces incidences tiennent à la diminution de la surface initiale du site, à la gestion des abords de la RD 1215 (bande inconstructible de 40 mètres), à des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et enfin, à des compensations liées à l'artificialisation d'un terrain révélant des indices de zone humide. En outre, la commune s'engage à porter attention aux abords de l'étang communal pour lui restituer son caractère de zone humide mais cette mesure n'a pas de traduction réglementaire.</p>			

Scénario initial du zoom 5



Scénario du zoom 5 après évaluation environnementale



La surface de 3,6 hectares initialement proposée pour le projet de zone d'activités en linéaire est redéfinie à 2,1 hectares en profondeur suite à l'étude des incidences.

8.5.1 Précisions relatives aux incidences prévisibles du PLU sur les habitats, la faune et la flore

Des investigations relatives aux habitats naturels, à la faune et à la flore, ont été réalisées sur les quatre sites d'étude par G. GARBAYE ingénieur-écologue indépendant, le 14 août 2015, le 7 juin 2016, le 6 juillet 2016 et le 23 septembre 2016. Ces investigations ont eu lieu en journée par temps clair. Le choix des périodes d'investigation (début et cœur de l'été) est cohérent au regard du sujet d'étude.

8.5.1.1 Etude du zoom 1

L'emprise de projet dite « zoom 1 » est constituée d'un terrain enserré dans l'urbanisation. Le terrain jouxte un vignoble situé à l'Ouest de l'emprise. L'environnement urbain est constitué d'un habitat diffus et peu dense. Les perturbations anthropiques, bien que modérées (circulation routière, présence humaine dans les parcelles voisines), contribuent à limiter la présence faunistique.

Le terrain présente un état herbeux et est couvert par une végétation rudérale issue du délaissement d'une ancienne surface agricole (prairie naturelle). On entend par végétation rudérale un couvert végétal se développant sur des sols modifiés ou déséquilibrés par l'action humaine (sols post-culturaux, emblais...). Il s'agit d'une végétation sélective et généralement très commune. Le degré d'anthropisation du milieu reste donc important. Le site présente une construction en ruine (grange) et est ponctué par quelques ligneux (fruitiers de type Figuier, Noisetier). Une haie d'ornement (Thuya) borde le site. In fine, l'habitat présente une faible valeur patrimoniale.

La faune relevée sur le site s'avère très limitée, avec la présence essentiellement d'espèces ordinaires, sans enjeu de protection. Toutefois, il convient de relever la présence de deux espèces protégées, toutefois assez communes : le Lézard des murailles, et le Tarier pâtre (recensement d'un couple). Cette espèce, bien que commune, est en déclin ; elle est notée « quasi menacé » sur la liste rouge des espèces menacées en France (oiseaux). Toutefois, ces sensibilités patrimoniales sont relatives au regard du comportement ubiquiste de ces espèces, et de leur tolérance pour les milieux et voisinages fortement anthropisés (espèces anthropophiles).

En définitive, le site ne présente pas de sensibilités patrimoniales de nature à compromettre son ouverture à l'urbanisation. Aucune mesure de réduction et/ou de compensation de présomption d'incidences ne semble donc opportune pour ce site.

8.5.1.2 Etude du zoom 2

L'emprise de projet dite « zoom 2 » désigne également des terrains semi-enclavés dans un contexte urbanisé. Il convient d'identifier deux emprises distinctes. L'emprise Nord est constituée d'une prairie artificielle et d'une prairie pâturée évoluant vers la friche. Ces habitats « ouverts » présentent un couvert végétal herbacé assez ordinaire, essentiellement constitué de graminées.

Ce recouvrement graminéen est quasiment exclusif dans la prairie artificielle, celle-ci pouvant être considéré comme un milieu très artificialisé à apparenter aux cultures (modification récente de la structure des sols, forte sélection floristique par ensemencement artificiel...). La prairie naturelle adjacente révèle un potentiel plus important sur le plan floristique, qui toutefois, se limite à une flore très commune et disparate de dicotylédones au sein d'un couvert graminéen dominant. Ces habitats sont globalement de faible qualité patrimoniale.

La seconde emprise est une parcelle viticole, à considérer comme un habitat fortement artificialisé. Cette parcelle fait l'objet d'une gestion particulièrement intensive (absence de bandes enherbées, traitements chimiques répétés contribuant à supprimer tout développement de la flore sauvage...). Cet habitat est dénué d'intérêt patrimonial.

Sur les deux sites, la faune s'avère très limitée, avec une absence de présence d'espèces d'intérêt constatée lors des différentes visites de terrain. Dans le site des prairies, il convient de noter le relevé d'un couple d'Alouette des champs, espèce en déclin qui n'est toutefois pas protégée. L'Alouette des champs est le symbole du déclin des oiseaux liés au milieu agricole ; elle est notée « quasi menacé » sur la liste rouge des espèces menacées en France (oiseaux). Le caractère ubiquiste de cette espèce n'éveille toutefois pas de dépendance liée aux habitats en présence, ceux-ci n'étant que des habitats transitionnels dans l'accomplissement de son cycle de vie.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de ces deux sites ne soulève aucune présomption d'incidence sur des habitats et/ou des espèces d'intérêt écologique. Aucune mesure de réduction et/ou de compensation spécifique n'est donc proposée.

8.5.1.3 Etude du zoom 3

Le zoom 3 désigne des terrains inclus dans l'emprise urbaine du bourg. Il s'agit d'emprises semi-naturelles de type jardins d'agrément et surfaces enherbées attenantes à des constructions, couvertes par une végétation herbacée entretenue que l'on peut rapprocher des prairies artificielles. On note un tout secteur de friche, correspondant à une absence prolongée d'entretien.

Ces habitats présentent une faible valeur patrimoniale, compte-tenu de leur caractère anthropique. On relève la présence d'une mare, à sec en été, aujourd'hui en partie comblée par des branchages et autres déchets. Deux sujets de Saule pleureur sont à noter sur ses rives. Ces derniers limitent fortement l'intérêt de cet habitat, qui toutefois n'est pas négligeable. Ce dernier constitue un attrait potentiel pour la faune aquatique (batraciens, odonates...). On précisera toutefois que malgré ce point d'eau, les sondages pédologiques réalisés en vue d'estimer le caractère de zone humide du site se sont révélés négatifs.

La faune demeure très limitée sur ces deux emprises, compte-tenu de leur voisinage habité. Les constructions alentours agissent comme une frontière peu perméable pour la faune. Les deux sites sont donc formellement exclus de toute continuité écologique. On détecte la présence du Lézard des murailles, espèce protégée mais très commune. Cette espèce est typiquement anthropophile.

Compte-tenu de cet état initial, aucune sensibilité patrimoniale ne s'oppose à l'ouverture à l'urbanisation du site. Toutefois, il convient d'éviter toute destruction de la mare présente au sein de l'une des deux emprises. Il s'agit de la principale mesure de réduction de présomption d'incidence à retenir.

8.5.1.4 Etude du zoom 4

Le zoom 4 désigne des terrains situés à la frange Nord Ouest du Bourg. Il s'agit de terrains agricoles dont une partie seulement est cultivée en vigne. Ils figurent d'ailleurs en AOC. Dès lors leur aménagement engendrerait une consommation d'espace agricole en AOC non négligeable à hauteur d'un plus de deux hectares. Par ailleurs, le site domine les marais et jouxte le parc d'un château. Ces terrains agricoles ne présentent pas d'intérêt particulier mais occupent une situation de frange urbaine qui peut constituer un potentiel pour la faune toutefois à relativiser du fait de la proximité immédiate des habitations.

8.5.1.5 Etude du zoom 5

Le zoom 5 désigne un projet de zone d'activités à vocation artisanale en bordure de la RD 1215. Le voisinage du site est marqué par la présence d'une voie à grande circulation au trafic routier élevé (plus de 10 000 véhicules/jour). Ce trafic est un élément perturbateur important pour la faune.

- **Précisions sur l'état initial du site**

Dans son état initial, le site présente un état semi-boisé (60 %) et une emprise semi-ouverte investie par une végétation semi-herbacée et semi-arbustive à caractère rudéral. L'emprise en question compte un bâtiment à l'état de ruine, abordé par des emprises semi-artificielles (remblais...) propices au développement d'une végétation rudérale. Toutefois, quelques secteurs localisés autour du bâtiment présentent une végétation de zone humide (joncs). Il semble que cette végétation soit apparue à la faveur de surfaces localement imperméabilisées, sur lesquels des micro-cuvettes humides se sont formés. Ces indices de zone humide révèlent le potentiel écologique du secteur, toutefois relativisé par son caractère fortement perturbé comme en témoigne la forte pénétration d'espèces rudérales pionnières colonisant habituellement des sols très modifiés.

Un autre secteur de zone humide apparaît avec la présence d'un fossé d'écoulement pluvial traversant le site rudéralisé. Ce fossé est bordé d'une végétation riveraine enrichie en joncs, révélant le caractère de zone humide, qui par ailleurs a été confirmé par la présence d'indices pédologiques (sondages à la tarière).

Les boisements avoisinant cette emprise sont constitués par la Chênaie aquitano-ligérienne sur sols lessivés ou acides (code CORINE Biotopes 41.55). Il s'agit de la formation boisée la plus commune localement, et correspondant au stade climacique de la lande aquitaine. La partie Ouest bordant le terrain rudéral présente une jeune futaie assez aérée, tandis que la partie Est se présente sous forme de vieux taillis. Cet habitat possède une valeur patrimoniale moyenne. Il ne fait l'objet d'aucune protection et n'est pas visé par la directive européenne du 21 mai 1992, mais son potentiel d'habitat est important.

Au sein de l'emprise semi-ouverte rudérale, la faune s'avère très limitée. Il convient cependant de noter la présence de plusieurs espèces protégées : le Lézard des murailles, l'Hypolaïs polyglotte et le Pipit des arbres (fréquentant les fourrés arbustifs). Ces espèces sont toutefois assez communes, à caractère ubiquiste et au comportement itinérant. Elles ne sont pas strictement attachées au site d'étude, ce dernier pouvant être fréquenté en tant que site transitionnel, qu'il convient de contextualiser dans le massif forestier dans son ensemble.

Les boisements alentours abritent un cortège d'oiseaux sylvoles communs, mais pour la plupart protégés. Ces oiseaux ne sont pas strictement dépendants des habitats en question, qu'il faut replacer dans le contexte du massif forestier. Ainsi, le prélèvement envisagé de l'urbanisation sur ces emprises boisées n'est pas de nature à remettre en question l'existence de ces espèces sur la commune, de par leur caractère itinérant.

Aucun gîte de chiroptères n'a été recensé sur le site. De même, aucun mammifère n'a été contacté de manière plus générale. Le site présente cependant une valeur d'habitat pour les espèces forestières habituellement rencontrées dans le massif forestier Nord-médocain. La présence de la RD 1215 agit toutefois comme une importante ligne de fracture et un repoussoir pour les déplacements de la moyenne et grande faune.

En conclusion, la localisation de l'emprise semi-ouverte rudérale en bord de la RD 1215, dont la valeur d'habitat est par ailleurs très limitée, laisse envisager une possibilité d'aménagement du site sans présomption d'incidence majeure sur l'environnement.

Nom commun	Nom scientifique	Statut de protection	Statut de conservation
Bruant zizi	<i>Emberiza cirlus</i>	National	Préoccupation mineure
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	National	Préoccupation mineure
Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>	Non-protégé	Préoccupation mineure
Grimpereau des jardins	<i>Certhia brachydactyla</i>	National	Préoccupation mineure
Grive musicienne	<i>Turdus philomelos</i>	Non-protégé	Préoccupation mineure
Hypolaïs polyglotte	<i>Hippolais polyglotta</i>	National	Préoccupation mineure
Merte noir	<i>Turdus merula</i>	Non-protégé	Préoccupation mineure
Mésange à longue queue	<i>Aegithalos caudatus</i>	National	Préoccupation mineure
Mésange bleue	<i>Parus caeruleus</i>	National	Préoccupation mineure
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	National	Préoccupation mineure
Pic épeiche	<i>Dendrocopos major</i>	National	Préoccupation mineure
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	Non-protégé	Préoccupation mineure
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	National	Préoccupation mineure
Pipit des arbres	<i>Anthus trivialis</i>	National	Préoccupation mineure
Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>	National	Préoccupation mineure
Rouge-gorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	National	Préoccupation mineure
Rougequeue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>	National	Préoccupation mineure
Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodytes</i>	National	Préoccupation mineure

- **Précisions sur l'enjeu « zones humides » et les mesures visant à réduire les prévisions d'incidences**

La présence d'indicateurs de zone humide suscite l'un des enjeux majeurs du site. Ce caractère de zone humide, ponctuellement détecté par le biais de certains indices floristiques, est à mesurer au regard du caractère artificialisé (voire détérioré) du milieu, qui ne permet pas la pleine expression des cortèges faunistiques et floristiques habituellement inféodées à ces zones. Il s'agirait davantage de zones humides « d'opportunité », apparues à la faveur de sols artificiellement imperméabilisés sur lesquels des joncs ont pu se développer.

A défaut d'aménagement du site, une opération de remise à l'état naturel (suppression du bâtiment en ruine et des surfaces de sol remblayé) serait un préalable à l'expression d'un véritable enjeu « zone humide » sur les plans faunistique et floristique. Dans leur état actuel, les échantillons de zones humides détectés sont trop fragmentés pour présenter une réelle valeur d'habitat. Leur destruction ne serait donc pas synonyme d'incidence majeure pour l'environnement. Toutefois, un secteur de plus forte qualité a été détecté en frange de la zone rudérale, où l'on retrouve un fossé d'écoulement pluvial. Il semble opportun de préserver au maximum cette zone en l'excluant des emprises à aménager.

Afin de garantir la plus forte réduction possible des incidences portées au caractère humide du site, une Orientation d'Aménagement et de Programmation préconisera la préservation de la bande humide apparaissant à la faveur d'un fossé présent sur le site. L'OAP s'inscrira ainsi dans la meilleure prise en compte possible du tracé indicatif de la zone humide détectée par sondages pédologiques (cf. illustrations ci-après).

Malgré ces précautions, des mesures compensatoires seront peut-être à envisager afin de tenir compte de l'incidence du projet sur les secteurs révélant des indicateurs de zones humides au sein de l'emprise de projet. Ces

mesures seront à mettre en œuvre par l'aménageur du site, soumis à plusieurs réglementations et dispositions parallèles au PLU :

- L'article R214-1 du Code de l'Environnement détermine une nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-3. Celle-ci exige une demande d'autorisation administrative pour les opérations de type « assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais », portant sur une surface supérieure ou égale à 1 hectare ((rubrique 3.3.1.0)). Une déclaration est exigée pour toute surface comprise entre 0,1 hectare et 1 hectare.
- A échelle locale, le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 formule également ses propres exigences (dispositions D 27, D 40 et D 43). La disposition D40 du SDAGE précise que « *les mesures compensatoires doivent correspondre à une contribution équivalente, en termes de biodiversité et de fonctionnalités, à la zone humide détruite. En l'absence de la démonstration que la compensation proposée apporte, pour une surface équivalente supérieure ou inférieure à la surface de zone humide détruite, une contribution équivalente en termes de biodiversité et de fonctionnalités, la compensation sera effectuée à hauteur de 150 % de la surface perdue (taux fondé sur l'analyse et le retour d'expérience de la communauté scientifique). La compensation sera localisée, en priorité dans le bassin versant de la masse d'eau impactée, ou son unité hydrographique de référence (UHR) ; en cas d'impossibilité technique, une justification devra être produite* ».

Les obligations réelles incombant au futur aménageur en matière de préservation et de restauration de zones humides seront précisées par une cartographie exacte du contour des zones humides au sein de l'emprise du projet, afin de déterminer notamment l'éligibilité du projet aux dispositions de l'article R214-1 du Code de l'Environnement. In fine, les éventuelles mesures de compensation à mettre en œuvre devront respecter les dispositions du SDAGE Adour-Garonne.

- **Autres mesures d'évitement, de réduction et de compensation**

Les emprises couvertes par des boisements sont sujettes à d'autres enjeux. Les boisements en question présentent une valeur patrimoniale moyenne, à replacer dans un contexte forestier plus large (plus de 1 000 hectares de massif sur les deux tiers Sud de la commune, soit plus de 30 % du recouvrement communal). Leur prélèvement à des fins d'urbanisation se montre donc peu significatif au regard de l'abondance de cet habitat au sein du couvert forestier de la commune (constitué de boisements de chênes, cultures de pins maritimes et boisements mixtes de feuillus et de résineux avec îlots ponctuels de boisements rudéraux à Robinier faux-acacia).

D'un point de vue fonctionnel, ces boisements, couvrant environ 2,3 hectares au sein du site d'étude, font partie d'un ensemble boisé d'une trentaine d'hectares localisé en continuité directe de ce grand massif. Plus largement, ce massif boisé est considéré par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Aquitaine, et par la trame verte et bleue du PLU, comme un réservoir de biodiversité (« boisements de résineux et milieux associés »). Cette valeur de réservoir ne doit pas être ignorée par le PLU. La destruction de ces emprises boisées laisse donc envisager deux types d'incidences :

- La disparition d'habitats pour un cortège avien diversifié et représenté par plusieurs espèces protégées au sein du site, toutefois assez communes et non strictement inféodées au site. Le caractère itinérant desdites espèces permet de relativiser la destruction de ces habitats, auxquels se substitueront aisément d'autres habitats du même type dont l'abondance sur la commune est avérée ;

- L'atteinte à la valeur fonctionnelle du milieu au regard de la trame verte et bleue locale, qui toutefois est à mesurer au regard de l'existence d'une infrastructure de transport générant un impact préexistant sur les déplacements faunistiques. Il est cependant avéré que l'urbanisation linéaire envisagée le long de la RD 1215 est de nature à aggraver cet impact.

L'étude préconisera donc plusieurs leviers visant à réduire ces présomptions d'incidences :

- La réduction du prélèvement opéré sur l'habitat forestier d'une part, et la réduction de la façade d'urbanisation envisagée le long de la RD 1215. In fine, l'étude retiendra un périmètre de 2,1 hectares au périmètre réajusté, dont la façade sur la RD 1215 est diminuée de moitié.
- La protection au maximum du couvert forestier actuel du site, par l'imposition d'un coefficient d'espaces végétalisés à protéger et/ou à créer, ainsi que la suppression au strict minimum des arbres en vue d'aménager les futurs bâtiments d'activités. Au final, cette zone d'activités doit préserver au maximum un caractère forestier. Le maintien d'arbres de haut-jet dans la zone permettra de préserver une faune aviaire ponctuelle dans la zone.

8.5.2 Les différentes évolutions du scénario d'aménagement

L'élaboration du PLU a fait l'objet d'une démarche véritablement itérative, la démarche d'évaluation environnementale ayant conduit la collectivité à réétudier son projet d'aménagement pour la commune en fonction des présomptions d'incidences identifiées sur l'environnement. Le scénario initial a été revu de façon importante depuis le lancement des études du PLU.

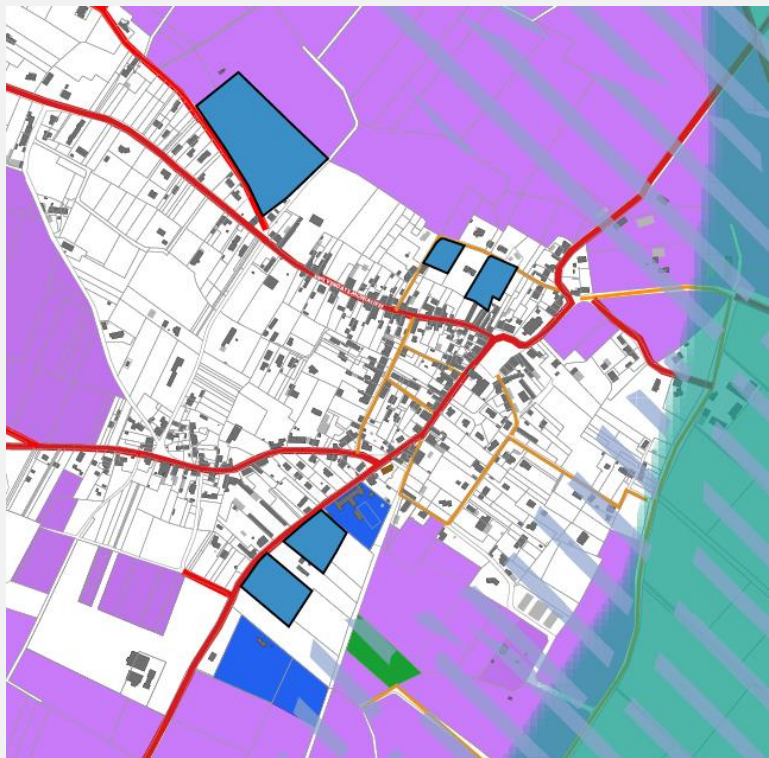
Le premier scénario s'inscrivait dans la poursuite du Plan d'Occupation des Sols, lequel affichait de grandes zones à urbaniser (urbanisables à court ou à long terme) et conservait d'importantes surfaces de terrains constructibles en zones U. Les enjeux d'économie des espaces agricoles, particulièrement réaffirmés au travers des lois du 12 juillet 2010 et du 24 mars 2014, ont conduit la collectivité à abandonner d'importants projets de zones constructibles pour inscrire au mieux le PLU dans le respect des exigences légales les plus récentes du législateur.

L'effort d'itérativité de l'étude s'est également exprimé à propos d'un projet de zone d'activités économiques localisé en bordure de la RD 1215. Afin de réduire d'importantes incidences sur le milieu naturel et les paysages, le périmètre initial de cette zone a été particulièrement modifié.

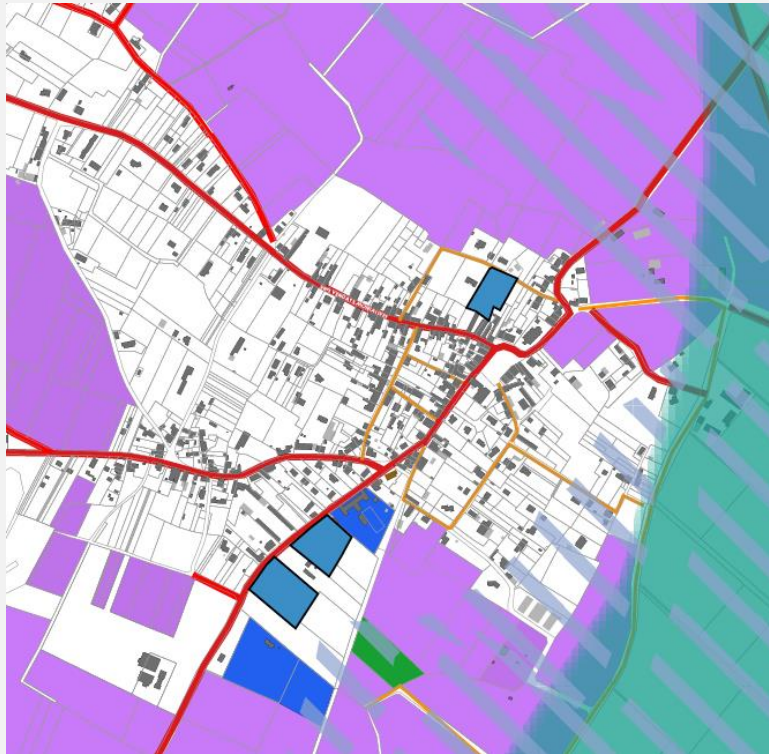
In fine, le PLU parvient à s'inscrire en bonne cohérence avec l'objectif de modération de la consommation des sols fixé à 8 hectares de foncier constructible à vocation résidentielle, tandis que la future zone d'activités économiques se voit réduite à 2,1 hectares contre 3,6 hectares initialement.

Conclusion : Evolution des zones AU du bourg

Scénario initial



Scénario après évaluation environnementale



8.6 ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 DES PALUS NORD-MEDOCAINS

Les palus Nord-médocains constituent le principal milieu récepteur des eaux de ruissellement à l'échelle de la commune. Compte-tenu de cette fonction hydraulique, cette zone représente un fort enjeu pour l'aménagement de l'espace communal. Cet enjeu est d'autant plus important que la zone en question est visée par deux sites Natura 2000 dits « Marais du Nord Médoc » (directive européenne « Oiseaux ») et « Marais du Bas Médoc » (directive « Habitats »).

8.6.1 Evaluation des incidences sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire

8.6.1.1 Les incidences du PLU sur les habitats d'intérêt communautaire

Le projet de PLU aurait été susceptible d'affecter plusieurs habitats d'intérêt communautaire présents sur le territoire : rivières, canaux et fossés eutrophes des marais naturels, forêt de frênes et d'aunes des grands fleuves médio-européens, forêt mixte de chênes, d'ormes et de frênes des grands fleuves. S'ajoutent également plusieurs habitats non-désignés par la directive du 21 mai 1992, suscitant toutefois un intérêt patrimonial majeur : prairies humides atlantiques eutrophes, roselières et cariçaies. Les prévisions d'incidences du PLU identifiées sur les sites Natura 2000 ont été maîtrisées dès les prémises du projet :

- Sur le plan de la ressource en eau et de la qualité et fonctionnalité des milieux aquatiques, le projet de PLU pouvait être susceptible d'engendrer une pollution diffuse des milieux aquatiques connectés aux palus (réseau de fossés...), notamment par des écoulements pluviaux contaminés ou des écoulements d'eaux usées. Ces eaux auraient contribué à la pollution diffuse des milieux aquatiques. Le PLU a donc adopté plusieurs mesures réglementaires visant à anticiper ces incidences (obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle, obligation de raccordement des futures constructions et opérations au réseau d'assainissement collectif).

- Sur le plan des habitats, de la faune et de la flore, le projet de PLU s'est focalisé sur l'ouverture à l'urbanisation d'emprises exclues des périmètres Natura 2000, et non-mitoyens de ces derniers. Aucun effet d'emprise n'est donc généré par le projet sur les habitats d'intérêt communautaires protégés localement sur la commune. In fine, ce dernier classe l'ensemble des parcelles concernées par Natura 2000 en secteur « naturel protégé » et en zone « naturelle et forestière », où la construction est fortement restreinte. On rappellera également que la superposition des zones du PPRI par le PLU permet de prévenir le risque d'inondation tout en préservant la qualité de champ d'expansion de crue des marais.

On rappellera que le projet de PLU contribue à la protection des surfaces boisées figurant au sein des sites Natura 2000 au travers de l'outil réglementaire de l'Espace Boisé Classé. Il s'agit notamment des boisements rivulaires présents le long des fossés drainant les palus.

Pour précision, l'outil « Espace Boisé Classé », de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme devenu l'article L113-1, interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, et constitue à ce titre une disposition réglementaire forte qui n'a pas été appliquée uniformé-

ment sur le territoire. Parallèlement, l'ensemble des haies parcourant les marais fait l'objet d'une protection par l'intermédiaire de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L151-19 et 23).

8.6.1.2 Les incidences du PLU sur les espèces d'intérêt communautaire

A la suite de nombreuses mesures prises en faveur de la protection du site Natura 2000 au cours de l'élaboration du PLU, les prévisions d'incidences du projet sur les espèces d'intérêt communautaire identifiées sur le territoire peut être considérées comme peu significatives à nulles.

Pour rappel, les espèces d'intérêt communautaire justifiant l'établissement du site Natura 2000 « Marais du Bas Médoc » sont : *Lycaena dispar*, *Euphydryas aurinia*, *Lucanus cervus*, *Cerambyx cerdo*, *Lampetra planeri*, *Emys orbicularis*, *Lutra lutra*, *Mustela lutreola* et *Caropsis verticillato-inundata*. La plus emblématique d'entre elles est le Vison d'Europe (*Mustela lutreola*), à fort enjeu de conservation. Il convient également d'évoquer les nombreuses espèces avifaunistiques recensées sur le site au titre de la directive « Oiseaux » (site Natura 2000 dit « Marais du Nord Médoc »).

Le PLU s'est notamment appuyé sur une réflexion sur les effets fonctionnels de ses dispositions sur les espèces visées par Natura 2000 (pollution des habitats naturels, dérangements...). On rappellera que le PLU a adopté des mesures réglementaires très concrètes au titre de l'assainissement des eaux usées et de la gestion des eaux pluviales. L'ensemble des zones « à urbaniser » définies par le PLU est raccordable au réseau d'assainissement collectif du bourg.

Par ailleurs, une étude des eaux pluviales a permis d'identifier et de préciser techniquement les mesures visant à éviter toute incidence de ces zones AU sur la faune et la flore, par l'intermédiaire de rejets d'eaux pluviales. Ces mesures se traduisent par des obligations réglementaires et des orientations de projet déterminées par les OAP. Enfin, le projet de PLU ne crée pas d'effets induits ou cumulés susceptibles d'affecter les espèces d'intérêt communautaire.

8.6.2 Synthèse de l'analyse des incidences du PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire

Tableau synthétique d'évaluation des incidences sur les espèces d'intérêt communautaire				
Habitats semi-naturels caractérisant le site Natura 2000	Espèces d'intérêt communautaire associées aux habitats	Effets du PLU sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire	Mesures de protection du PLU	Incidences attendues
Rivières, canaux et fossés eutrophes des marais naturels	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Emys orbicularis</i> - <i>Cerambyx cerdo</i> - <i>Lampetra planeri</i> - <i>Caropsis verticillato-inundata</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'effet structurel : pas d'artificialisation prévisible sur les habitats, l'urbanisation étant reportée sur le plateau - Absence d'effet fonctionnel : aucune incidence relative au dérangement et à la pollution des habitats inféodés 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un secteur « naturel protégé » zone N, ayant pour but de protéger les marais de toute construction nouvelle - Superposition du secteur Np avec les zones du PPRI 	<p style="text-align: center;">Positives</p> <p style="text-align: center;">Renforcement des protections sur les habitats</p>
Forêt de frênes et d'aulnes des grands fleuves médio-européens, forêt mixte de chênes, d'ormes et de frênes des grands fleuves	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Lucanus cervus</i> - <i>Lutra lutra</i> - <i>Mustela lutreola</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Anticipation des risques liés à de nouvelles pollutions des milieux aquatiques par les eaux usées et/ou pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> - Règlement imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et un raccordement au réseau d'assainissement si existant 	
Prairies humides atlantiques eutrophes, fourrés humides, roselières et cariçaies	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Lycaena dispar</i> - <i>Euphydrys aurinia</i> 			
Incidences prévisibles	Absence de présomptions d'incidences du PLU sur la protection des habitats et espèces d'intérêt communautaire			

8.7 SYNTHÈSE DES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION DES INCIDENCES PRÉVISIBLES

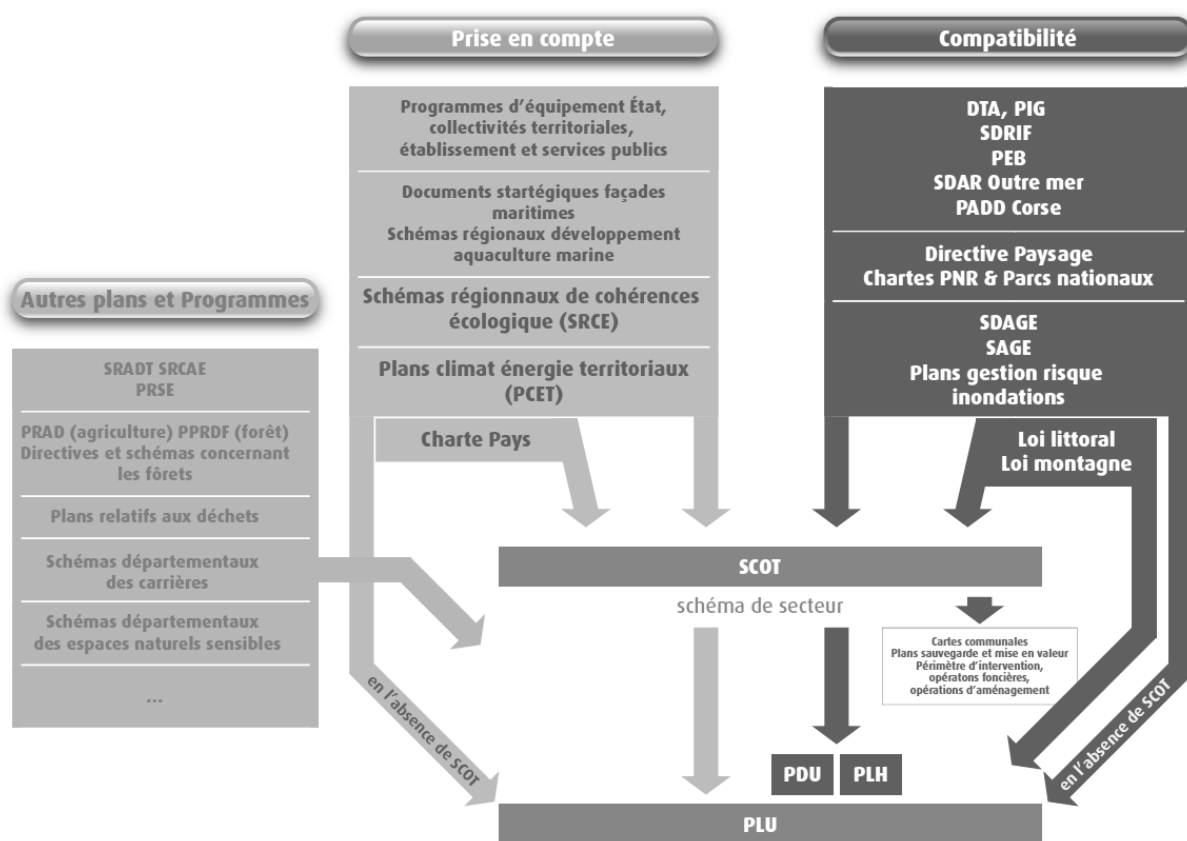
Lorsque l'évaluation environnementale du projet de PLU a établi une présomption d'incidence sur l'environnement, des mesures ont été proposées dans un ordre chronologique pour :

- **Éviter** les effets engendrant l'incidence sur l'environnement (suppression d'une zone à urbaniser pressentie...);
- **Réduire** les effets engendrant l'incidence si leur suppression est impossible (réduction de la surface de zones à urbaniser...);
- **Compenser** les effets sur l'environnement afin de garantir la compatibilité du projet avec la préservation de l'environnement (restauration de milieux naturels lorsqu'une zone à urbaniser prévoit l'artificialisation d'un habitat naturel...).

Enjeux de territoire	Nature des effets du projet de PLU identifiés au cours de l'évaluation environnementale	Caractéristiques de mesure adoptées par le projet de PLU
Enjeux physiques <ul style="list-style-type: none"> - Topographie - Hydrographie, eaux pluviales, zones humides - Hydrogéologie 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet fonctionnel lié au surcroît attendu d'écoulement des eaux pluviales induit par l'imperméabilisation des sols (toutes zones AU) - Effet prévisible d'artificialisation d'un terrain à indices de zone humide (projet de zone d'activités, zoom 4) 	<ul style="list-style-type: none"> - E : classer en zone naturelle et forestière l'ensemble des secteurs contribuant au fonctionnement hydraulique de la commune (palus médocains, cours d'eau...) - E : appliquer les dispositions du règlement (article n° 4) relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur le terrain d'emprise du projet pour chaque zone - E : prévoir sur chaque zone des équipements de gestion des eaux pluviales selon les conclusions de l'étude technique annexée au présent rapport - R : réduire l'effet d'artificialisation sur un terrain à indices de zone humide (zoom 4) par la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (protection d'un fossé, coefficient d'espaces non-imperméabilisés) - E : limiter l'emprise des nouvelles constructions dans les zones UAb et UB - E : imposer un minimum d'espace non imperméabilisé au sein des zones UB et AU
Enjeux écologiques <ul style="list-style-type: none"> - Milieux naturels - Fonctionnement écologique 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet structurel d'emprise sur une biodiversité qualifiable d'ordinaire sur toutes les zones AU - Effet d'emprise particulier sur des boisements-refuges d'oiseaux au sein du périmètre de projet de la zone d'activités - Effet relatif à l'atteinte mineure d'un réservoir biologique (zoom 4, projet de zone d'activités) 	<ul style="list-style-type: none"> - C : prescrire en toutes zones la réalisation d'espaces verts à vocation d'agrément, de nature en ville et de gestion hydraulique à travers les OAP et par la limitation de l'emprise au sol des constructions - E : protéger une mare située sur une emprise à vocation résidentielle (zoom 3) - E : réduire l'emprise de la future zone d'activités (zoom 4) afin de limiter la disparition de boisements favorable à l'accueil de l'avifaune, et intégrés au réservoir biologique du massif forestier médocain - E : éviter l'urbanisation linéaire le long de la RD 1215 pour ne pas créer d'effet de rupture plus important du massif forestier
Enjeux paysagers <ul style="list-style-type: none"> - Valeurs paysagères - Patrimoine architectural 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet structurel relatif à la création de nouvelles emprises artificielles, cependant mineur, car absence d'artificialisation de points de vue particuliers - Effet particulier relatif à l'artificialisation d'un paysage forestier au niveau de la RD 1215 (zoom 4) 	<ul style="list-style-type: none"> - E : localiser les zones à urbaniser dans l'enveloppe urbaine en dehors des sites sensibles sur le plan paysager - R : assurer l'intégration paysagère de chaque zone par la composition des espaces publics et du bâti en cohérence avec le contexte de chaque site - R : réduire l'incidence de la future zone d'activités (zoom 5) sur les paysages en limitant la façade constructible le long de la RD 1215, et appliquer une bande inconstructible de 40 mètres aux abords de cet axe
Enjeux de gestion des ressources naturelles et énergies <ul style="list-style-type: none"> - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet fonctionnel lié à l'accroissement des besoins en matière d'assainissement des eaux usées sur toutes les zones - Effet fonctionnel de consommation énergétique accrue et d'émission de gaz à effet de serre sur toutes les zones 	<ul style="list-style-type: none"> - E : en toutes zones excepté le zoom 5 (zone d'activités), garantir le raccordement de tout nouveau projet d'aménagement au réseau d'assainissement collectif - E : en toutes zones, favoriser l'aménagement d'un habitat plus économe en énergie par le biais du règlement et des OAP
Enjeux relatifs aux risques, pollutions et nuisances <ul style="list-style-type: none"> - Risques naturels - Pollutions et Nuisances 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet temporaire sur le cadre de vie, lié aux travaux d'aménagement du futur ensemble résidentiel sur l'ensemble des zones - Effet très mineur au regard de certains risques naturels sans enjeu particulier - Effet particulier lié à un projet de zone d'activités en bordure d'un axe classé à grande circulation (zoom 4) 	<ul style="list-style-type: none"> - R : informer les pétitionnaires des autorisations d'occuper le sol des risques naturels et de leurs répercussions possibles en matière de recommandations, et respect de normes de construction - R : diminuer l'emprise de la future zone d'activités (zoom 5) exposée aux nuisances et au risque de transport de matières dangereuses visant la RD 1215
Enjeux socio-économiques et urbains <ul style="list-style-type: none"> - Agriculture - Autres activités - Fonctionnement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet sur les activités agricoles relatif à l'aménagement du zoom 2, avec le prélèvement attendu de 1,3 hectare sur des terres agricoles - Effet induit sur la dynamique du territoire (résidentielle, économique) sur toutes les zones 	<ul style="list-style-type: none"> - R : réduire le nombre et la surface des zones AU initialement prévues par le PLU afin de limiter l'artificialisation des terres agricoles et d'éviter les conflits de voisinage

8.8 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/PROGRAMMES

Le Code de l'Urbanisme oblige le PLU à porter un intérêt aux plans ou programmes existant à des échelles territoriales de niveau géographique supérieur à la commune. Ces derniers déterminent des orientations et des objectifs divers pour le territoire, que le PLU ne doit pas ignorer.




Queyrac s'inscrit dans le territoire de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale qui a été approuvé le 11 août 2011. Par ailleurs, un Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration à l'échelle de ce territoire. A un niveau supérieur, on citera l'existence du Schéma Régional Air - Climat - Energie d'Aquitaine, du Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Aquitaine, ainsi que du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne. Ces documents doivent être particulièrement étudiés par le PLU, compte-tenu de leur objet et de leurs dispositions formulées à son encontre.

Il convient également de mentionner l'existence d'un Schéma Départemental des Carrières en Gironde. Ce document, qui n'aborde pas directement la question de la réglementation du droit des sols, ne comprend aucune disposition de nature à contraindre les propres dispositions du PLU. On rappellera également l'existence de divers schémas relatifs à la gestion des déchets aux niveaux départementaux et régionaux, n'imposant pas de prescriptions envers le PLU. On signalera l'existence d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux approuvé sur le territoire du Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde. Ce document impose des obligations concrètes envers le PLU, tel que la protection des zones humides. Enfin, on précisera que le PLU n'est soumis à aucun Plan de Déplacements Urbains.

Plans et documents pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU

Documents de référence	Obligations relatives au PLU	Éléments traduits au sein du PLU
<p>Schéma de Cohérence Territoriale</p>	<p>Documents concernés</p> <ul style="list-style-type: none"> - SCOT de la Pointe du Médoc approuvé en 2011 <p>Articulation juridique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de compatibilité <p>Objet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le SCOT formule les grandes orientations et dispositions en matière d'aménagement et de développement de l'urbanisation qui devront s'imposer dans les PLU. Des objectifs chiffrés sont notamment déterminés en matière de production de logement et de densification urbaine. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le SCOT établit une hypothèse de croissance de l'ordre de +1,4 % par an, pour un apport de 2 900 habitants supplémentaires en 2020. La croissance des communes rurales telles que Queyrac doit être maîtrisée et compatible avec le maintien d'une harmonie de fonctionnement liée à leur taille et leur niveau d'équipement. Les bourgs des communes sont à conforter, tant en habitat qu'en emplois, équipements et services de proximité. Le PLU est dans une logique de compatibilité avec ces orientations, car il conforte en priorité le développement du bourg. - Le SCOT estime le besoin de logements sur Queyrac à 11 par an sur la période 2010-2021. Ce développement résidentiel doit tenir compte de la capacité d'accueil du territoire, en termes de population, d'activités et de réseaux publics. Le PADD du PLU s'inscrit en pleine compatibilité avec cet objectif en définissant un rythme de 10 logements neufs/an d'ici le milieu des années 2020. - Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité l'utilisation du potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain du territoire. 30 % de la production des logements doit être mis en œuvre à l'intérieur des parties urbanisées. Cet objectif de mutation et de densification urbaine doit être mis en œuvre en fonction des caractéristiques urbaines en place. Le PLU respecte ce ratio minimum de 30 %, qui est porté à 60 % dans les zones U. - L'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité des villes et villages. Il convient de favoriser l'urbanisation en épaisseur des espaces urbains existants, tout en proscrivant l'étalement linéaire. Le PLU est pleinement compatible avec cette disposition. - Un hameau ne peut faire l'objet d'extensions en dehors de son périmètre bâti. La réalisation de nouvelles constructions par densification de hameaux est autorisée. L'augmentation du nombre d'habitants sur les hameaux ne doit pas avoir d'incidence sur la capacité des installations d'assainissement collectif. Toute extension de l'urbanisation à partir de l'habitat isolé est à proscrire. Le PLU est compatible avec cette disposition. Il autorise seulement à titre exceptionnel le développement d'un hameau par logique de densification, via un secteur de taille et de capacité limitée. - Il est fixé une densité moyenne de 12 logements/hectare à l'échelle du territoire intercommunal. Il convient de favoriser les opérations d'ensemble par l'intermédiaire des zones AU. Ces opérations doivent être soutenues par des actions foncières. Le PLU respecte pleinement cet objectif de 12 logements/hectare. In fine, il limite le développement de l'urbanisation à 8 hectares, pondérés par une volonté de réinvestissement d'une quinzaine de logements vacants sur la décennie. - Le SCOT autorise le développement d'habitations légères de loisirs au lieu-dit « Le Casteret » à Queyrac. Ce projet n'est pas traduit au sein du PLU car il n'est plus d'actualité. - Le PLU s'inscrit en compatibilité avec de nombreuses autres dispositions du SCOT, par ailleurs prévues par la loi : préservation des continuités écologiques, développement numérique, protection de la ressource en eau, protection des espaces agricoles...
<p>Plan de Déplacements Urbains</p>	<p><i>Aucun document à l'heure actuelle</i></p>	<p><i>Aucune remarque</i></p>
<p>Programme Local de l'Habitat</p>	<p><i>Aucun document à l'heure actuelle</i></p>	<p><i>Aucune remarque</i></p>

<p>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux</p>	<p>Documents concernés</p> <ul style="list-style-type: none"> - SDAGE Adour-Garonne (2016-2021) <p>Articulation juridique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de compatibilité <p>Objet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le SDAGE formule quatre grandes orientations dites « créer les conditions de gouvernance favorables », « réduire les pollutions », « Améliorer la gestion quantitative » et « Préserver et restaurer les milieux aquatiques ». - Le PLU doit veiller à la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques en intégrant des dispositions relative à l'assainissement des eaux usées et pluviales, à la protection des zones humides et à la prévention des risques naturels majeurs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les PLU veillent, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques. Le PLU de Queyrac respecte cette disposition par une procédure d'évaluation environnementale, qui a déterminé les incidences prévisibles du plan sur la ressource en eau. Des mesures ont été notamment adoptées en vue d'éviter toute incidence du PLU sur les écoulements pluviaux. Le PLU n'envisage pas d'aggraver les prélèvements opérés sur la ressource en eau. - Le SDAGE vise à faire respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols et la gestion des eaux de pluie. Les PLU assurent la protection des zones nécessaires à la gestion des crues set au bon fonctionnement et à la recharge des nappes phréatiques. Ils protègent également les zones humides et leurs bassins d'alimentation, les espaces de mobilité des cours d'eau et ceux qui contribuent à leur fonction de corridor écologique. Le PLU de Queyrac est compatible avec ces dispositions, par la protection stricte des palus médocains et des cours d'eau drainant le territoire. - Les documents d'urbanisme intègrent une analyse des solutions d'assainissement au regard de la capacité d'accueil et de développement de leur périmètre, afin d'assurer l'adéquation de ce développement avec les enjeux de la qualité des eaux et des milieux aquatiques. Cette disposition est prise en compte par le PLU, qui à l'issue de cette analyse, retient l'objet de développer l'urbanisation en priorité dans les parties desservies par le réseau d'assainissement collectif. - Les PLU doivent cartographier les zones humides. Cette disposition a été intégrée par le PLU, qui a notamment intégré la carte de l'enveloppe des zones humides du SAGE « Estuaire de la Gironde et Milieux Associés ». Par ailleurs, les zones AU ont fait l'objet d'investigations relatives aux zones humides (critères botanique et pédologique). - Les PLU prennent en compte les exigences écologiques, en particulier d'habitats, des espèces remarquables des milieux aquatiques ou humides classées menacées et quasi-menacées de disparition selon une liste du SDAGE. Le PLU de Queyrac tient compte de cette exigence en préservant l'ensemble des habitats associés aux milieux aquatique et aux zones humides, identifiés sur la commune.
<p>Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux</p>	<p>Documents concerné</p> <ul style="list-style-type: none"> - SAGE « Estuaire de la Gironde et Milieux Associés » <p>Articulation juridique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de compatibilité <p>Objet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Orientations relatives à la protection et à la mise en valeur de l'estuaire de la Gironde. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de préservation des zones humides. Il est recommandé aux collectivités ou à leurs groupements, lors de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme, de cartographier les zones humides. - Le choix des règlements de zones et les zonages figurant dans les documents d'urbanisme, conduira à assurer la protection et le maintien des zones humides ainsi définies. Le PLU de Queyrac tient compte de cette disposition en intégrant une cartographie des zones humides et en opérant des protections sur les espaces visés. Les zones AU ont fait par ailleurs l'objet d'études visant à déterminer leur caractère humide. - Les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de préservation des zones naturelles d'expansion des crues. Ces zones sont préservées de tout nouvel aménagement faisant obstacle à leur fonction d'intérêt général de prévention des inondations. Le PLU de Queyrac est compatible avec cette disposition par l'intermédiaire d'un PPRI, traduit réglementairement dans le zonage et le règlement. Le PLU assure ainsi une stricte protection des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation. Il contribue par ailleurs à la protection des champs d'expansion de crue.
<p>Plan de Prévention du Risque Inondation</p>	<p>Documents concerné</p> <ul style="list-style-type: none"> - PPRI de la Pointe du Médoc <p>Articulation juridique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de compatibilité 	<ul style="list-style-type: none"> - Le PPRI détermine deux zones réglementaires dites « rouge » et « jaune », dans lesquelles des limitations aux possibilités d'occuper le sol sont déterminées graduellement selon l'intensité du risque. Le PLU superpose à ses dispositions réglementaires la cartographie de ces deux zones. La zone « rouge », par définition inconstructible, est superposée à un secteur « naturel protégé » en zone « naturelle et forestière ». La zone « jaune », concernant des secteurs moins exposés au risque, adopte un règlement plus souple. Elle se su-

	<p>Objet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection du territoire vis-à-vis du risque d'inondation. 	<p>perpose à diverses zones dont des zones U, dont les contours sont limités au bâti existant afin de ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes vis-à-vis du risque. Le PLU garantit ainsi la protection de la population vis-à-vis de ce risque tout en assurant le maintien des champs d'expansion de crue.</p>
<p>Schéma Régional de Cohérence Ecol.</p>	<p>Documents concerné</p> <ul style="list-style-type: none"> - SRCE Aquitaine adopté en 2015 <p>Articulation juridique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de prise en compte <p>Objet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stratégie de protection et de mise en valeur des continuités écologiques régionales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le SRCE Aquitaine détermine une cartographie des éléments constitutifs de la trame verte et bleue locale au 1/100 000ème. Le SRCE est un document de cadrage à une échelle régionale, nécessitant obligatoirement un travail plus fin pour un passage à l'échelle locale. - Le PLU traduit donc cette exigence par la cartographie d'une trame verte et bleue locale à l'appui d'une analyse fine de l'occupation du sol. Le PLU traduit les objectifs de protection du SRCE par l'établissement d'un zonage réglementaire adapté (zones « naturelles et forestières »). - Le PLU concourt par ailleurs à la protection des réservoirs de biodiversité (bocage et sous-trame composite des palus, réservoir forestier). - Le PLU se concentre sur le développement des espaces résidentiels « pôles » de la commune. Il exclut toutefois le village de « Sémian » de l'enveloppe de densification « zones U » tout en définissant un secteur de taille et de capacité limitée sur « Les Ourmes » (densification limitée). 
<p>Charte du PNR Médoc</p>	<p>Documents concerné</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avant-projet de charte pour un futur PNR Médoc <p>Articulation juridique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de compatibilité <p>Objet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition d'un projet de territoire visant à protéger et promouvoir le développement du Médoc 	<ul style="list-style-type: none"> - L'avant-projet de charte détermine l'objectif de préserver les continuités écologiques du territoire en s'assurant de leur bonne prise en compte dans les projets d'aménagements par un classement adapté dans les documents d'urbanisme et en poursuivant ou améliorant les bonnes pratiques de gestion. Le PLU de Queyrac respecte cette disposition par l'intermédiaire de sa cartographie de la trame verte et bleue, accompagnée de ses dispositions réglementaires (zones « naturelles et forestières »). - L'avant-projet de charte vise à prendre en compte et préserver les corridors écologiques dans les villes et villages par une « trame verte urbaine » définie dans les documents d'urbanisme et s'appuyant sur la biodiversité ordinaire. - Prendre en compte et traduire les enjeux d'une forêt multifonctionnelle dans leurs projets d'aménagement et d'urbanisme. Le PLU contribue à préserver la ressource forestière par l'intermédiaire de son zonage réglementaire. Il interdit toute forme de mitage dans l'espace forestier. - Limiter l'étalement urbain et favoriser la densification selon des modalités adaptées au territoire. Cette orientation, par ailleurs portée par le SCOT, est traduite réglementairement dans le PLU.

8.9 LA DEFINITION D'INDICATEURS D'EVALUATION DU PLU

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates.

Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour apprécier, d'une part l'état initial de l'environnement et d'autre part, les transformations impliquées par les dispositions du document. Il s'agit ainsi d'apprécier le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

INDICATEURS RETENUS	MODE D'EVALUATION DES INDICATEURS	ETAT INITIAL/OBJECTIF	FREQUENCE
Évaluation des objectifs du PADD sur le plan démographique et urbain			
Mesure de la consommation des sols par l'urbanisation	Analyse croisées des données de la base nationale SITADEL et du registre des permis de construire de la municipalité, comparaison avec les objectifs du PLU	Mobilisation d'une enveloppe constructible de 8 hectares à destination résidentielle, ouverture de 3 hectares de zones « à urbaniser »	Annuelle
Mesure de l'évolution du parc de logements	Analyse de l'évolution de la densité moyenne des constructions selon les données SITADEL, comparaison avec les objectifs du PLU	Nombre moyen d'autorisations de construire délivrées chaque année pour de l'habitat, calcul des surfaces mobilisées au regard du taux de densité souhaité par le PADD (12 logements/hectare)	Annuelle
Mesure de l'évolution de la population depuis le diagnostic du PLU et du dynamisme économique	Étude croisée des chiffres de l'INSEE, FLOCOM et SITADEL visant à déterminer l'évolution du parc de logements sur la commune	Projection de 10 nouveaux logements par an (hors reconquête du logement vacant, soit 15 logements supplémentaires sur les 10 ans), pour environ 950 résidences principales d'ici le milieu des années 220 contre 844 selon l'INSEE en 2013	10 ans
	Analyse des recensements de la population à partir des données de l'INSEE, analyse du vieillissement de la population	Maintien du parc de logements vacants à moins de 5 % du parc total de la commune (4,3 % du parc total en 2013 selon l'INSEE)	
	Étude de l'évolution du nombre d'emplois au lieu de travail (INSEE)	Projection d'une croissance démographique de l'ordre de 10 à 11 nouveaux ménages par an pour l'atteinte d'un plafond démographique de 1 600 habitants d'ici 2026/2027, stabilisation, voire diminution de la part des seniors (65 ou plus) dans la population communale	
Efficacité du PLU au regard de la protection de la trame verte et bleue			
Qualité des milieux naturels, des surfaces forestières, des zones humides et des systèmes bocagers	Évolution de l'occupation des sols comparée à l'état initial dressé par le PLU à l'aide des photographies aériennes de l'IGN	Se reporter à la carte d'occupation des sols et des habitats semi-naturels figurant au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement, réalisation d'une nouvelle carte d'occupation des sols à l'occasion de chaque révision générale du PLU	3 ans
	Analyse de l'évolution des surfaces en boisements protégées par le PLU, suivi des demandes d'autorisation de coupe et/ou arrachage		
Efficacité du PLU dans la protection du patrimoine paysager et architectural			
Suivi de l'évolution des éléments et sites inventoriés par le règlement au titre du Code de l'Urbanisme	Analyse photographique des éléments inventoriés par le PLU en vue d'adapter au cas-par-cas les prescriptions du règlement	Exigence du maintien des éléments de patrimoine inventoriés, sauf dans le cas de demandes de modification acceptées par la municipalité, se reporter à l'inventaire du patrimoine	6 ans
	Évolution du linéaire des haies protégées par le règlement et le zonage du PLU	Cartographie des haies inventoriées sur le plan de zonage du PLU	6 ans

9 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

9.1 MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9.1.1 Les compétences mobilisées

Les expertises de terrain relatives à l'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement et l'étude d'incidence ont été effectuées par Julien FONTAINE, de la société eau impact environnement spécialisé dans la gestion des eaux et Gérard GARBAYE, ingénieur écologue.

Ces études ont été exploitées par A. BARBARIN-BALLIN et M. FAVRIAU, du bureau d'études URBAN HYMNS, qui se sont chargés de définir le projet d'urbanisme avec la municipalité et de formaliser le document de l'évaluation environnementale.

9.1.2 Le recueil de données bibliographiques

Cette étape a eu pour objet de rassembler les informations préalablement à la phase de terrain, afin de guider les investigations entreprises. Les dossiers concernant la zone d'étude et disponibles auprès des services de l'Etat et des collectivités ont été pris en compte (Porter-à-Connaissance, DOCOB Natura 2000, etc.).

Concernant l'étude du milieu naturel, de la faune et de la flore, plusieurs sources bibliographiques locales, régionales et nationales ont été consultées, et notamment les fiches d'inventaire écologique de l'Institut National de Protection de la Nature (INPN) ou encore le SCoT de la Communauté de Communes de la pointe du Médoc et le projet du Parc Naturel Régional du Médoc en cours d'élaboration au moment de l'étude.

9.1.3 Les investigations de terrain

Les informations recueillies lors de l'étape documentaire ont permis de disposer d'une bonne connaissance des enjeux du territoire. Néanmoins, des prospections de terrain relatives aux habitats naturels, à la flore et à la faune ont été menées, d'une part pour actualiser les connaissances littéraires recueillies, et d'autre part pour préciser les enjeux des zones identifiées comme particulièrement sensibles d'un point de vue environnemental.

Il a été notamment nécessaire de caractériser les fonctionnalités écologiques du territoire et les relations entre les milieux au travers de la réalisation d'une étude sur la « Trame Verte et Bleue » locale. M. GARBAYE a été en charge de réaliser ces inventaires de terrain (floristiques et faunistiques) réalisés en juin, juillet 2014 et juillet 2015 et pris en compte par le Bureau d'études URBAN HYMNS qui s'est chargé de formaliser l'étude.

Concernant la gestion des eaux, le PLU a été l'occasion de mener une étude sur les sites à projets pour évaluer comment gérer et traiter les eaux pluviales. Cette étude a été menée par Julien FONTAINE d'impact eau environnement de juillet à octobre 2015.

9.1.4 Le lancement de l'évaluation environnementale

Compte tenu de la présence proche des sites Natura 2000 « Marais du nord-Médoc » et « Marais du bas-Médoc », il s'est avéré nécessaire d'entamer la démarche d'évaluation environnementale du PLU.

9.2 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX

9.2.1 L'état initial de l'environnement

Le milieu physique :

Le territoire communal est établi sur une assise géologique essentiellement de nature sédimentaire. Il se caractérise par un relief adouci de faible ampleur topographique que l'on peut globalement diviser en deux unités. Au nord se trouvent les palus médocains de relief plat, proche du niveau de la mer. Au centre et au sud, on rencontre le plateau des Landes girondines correspond aux points d'altitude les plus élevés de Queyrac, sachant que le centre-bourg de Queyrac est établi sur un léger promontoire, constituant le point culminant de la commune (12 mètres NGF).

Le sol de la commune se divise principalement en trois types : au Nord et Nord-Est des sols de palus principalement constitués d'argiles, au centre on trouve du sable colluvionné et du sol de graves et enfin au sud, principalement recouvert de pins maritimes, on peut identifier du sable noir forestiers. Ces différents types de sol ont conduit à des occupations du sol variées, que ce soit pour réaliser de la culture de pins maritimes, de vignes ou encore réaliser de l'élevage.

La commune se localise au sein du bassin versant de l'estuaire de la Gironde, accueillant les eaux de la Garonne. Cette proximité de l'estuaire conduit à identifier une zone humide de palus médocains au Nord du territoire et explique la raison pour laquelle le territoire est drainé par un réseau hydrographique dense. Plusieurs cours d'eau et chenaux sont présents sur le territoire. Le Petit chenal de Guy s'écoule à l'est et constitue l'une des limites administratives de Queyrac, mais on trouve également le chenal de Richard, le ruisseau des Douze Pieds et le ruisseau de Jancla. En plus de ces éléments, deux réseaux hydrographiques se dessinent sur le territoire, l'un à l'Est au niveau de l'espace le Blanc, l'autre à proximité du centre-bourg dénommé Berton, constituant une ancienne gravière.

Les milieux naturels et biodiversité :

Le territoire de Queyrac est couvert par deux zonages de protection se rapportant au réseau de protection communautaire Natura 2000. Le premier, « Marais du Bas-Médoc » est un Site d'Intérêt Communautaire (directive « Habitats » du 21 mai 1992). Le second, « Marais du Nord-Médoc », correspond quant à lui à une Zone de Protection spéciale (directive « Oiseaux » du 30 novembre 2009). Ces deux inscriptions sont révélatrices de la richesse de l'espace dans lequel s'inscrit la commune de Queyrac, ainsi que la nécessité de le protéger et mettre en valeur.

Les palus nord-médocains, auxquels appartient le territoire communal, constituent un vaste complexe écologique associé à l'estuaire de la Gironde, notamment en raison de la présence de grands axes migratoires utilisés par l'avifaune migratrice remarquable. Le site revêt également un intérêt majeur au regard de la diversité des habitats

nés de la rencontre entre les terres de la pointe Nord-Médoc et les eaux salées de l'estuaire de la Gironde. La combinaison de zones humides imbriquées participe à la diversité des habitats, de la faune et de la flore, et induit ainsi la richesse patrimoniale du site.

Outre ces habitats protégés et présentant une qualité remarquable, la diversité de milieux dont regorgent la commune est propice au développement d'une biodiversité simple. Il convient également d'y prêter une attention, que ce soit en reconnaissant un intérêt écologique au manteau forestier ou en mettant en avant le rôle de la haie dans la trame verte et bleue locale et dans l'attrait qu'elle dégage pour la petite faune.

Le massif forestier de la commune s'enrichit quant à lui de la présence d'un réseau de ruisseaux naturels et de fossés d'origine humaine, appelés crastes, qui contribuent au développement d'une biodiversité aquatique. De plus, la présence de boisement de feuillus et de boisement mixtes à dominante de feuillus présente un intérêt biologique par la plus grande diversité qu'il induit que la simple culture monospécifique de Pin maritime. Ces sites de mixité fournissent à la faune, et en particulier à l'avifaune, des sites de nidification et de repos.

Enfin, il peut être fait mention de l'ancienne gravière située au lieu-dit « Le Berton », qui n'a pas véritablement fait l'objet d'une réhabilitation mais qui présente un potentiel halieutique intéressant.

Les grands paysages :

La commune est marquée d'un point de vue paysager par une distinction franche entre d'une part, la zone humide estuarienne des palus médocains, et d'autre part, le massif forestier des Landes girondines. La première zone est caractérisée par un paysage plat et dégagé, et présente de grandes étendues enherbées où l'eau assure une présence discrète et permanente à travers de nombreux canaux, fossés et chenaux. On peut y distinguer plus spécifiquement les palus, c'est-à-dire marais « mouillés », dévolus à l'élevage, des mattes qui correspondent à des marais « desséchés », plutôt tournées vers la céréaliculture. La seconde constitue un vaste rétro-littoral essentiellement couvert par la forêt.

La commune de Queyrac s'inscrit dans le territoire médocain. Ce dernier présente des paysages très contrastés, que ce soit un Médoc viticole marqué par les grands crus, un marais médocain aménagé par l'homme ou encore un Médoc forestier correspondant au plateau des Landes girondines aménagées. Ces différents paysages se retrouvent très bien sur le territoire communal où l'on peut distinguer quatre unités paysagères. Ainsi, Les grands paysages de la commune présentent une certaine diversité en termes d'ambiances. Se distinguent au nord de la commune, les palus nord-médocains caractérisés par des paysages plats dominés par des prairies pâturées et fauchées. Sur la partie sud, on peut identifier la pinède cultivée, des boisements de feuillus et des boisements mixtes correspondant au massif forestier. Au centre du territoire, différents paysages viticoles ou marqués par la prairie évoquent l'image d'une « mosaïque » paysagère marquée par l'empreinte viticole et agricole. Enfin, la partie urbanisée du bourg de Queyrac et des hameaux parsemant le territoire communal viennent là encore, par la nature du bâti et sa qualité architecturale, souligner l'insertion paysagère de la commune dans le territoire du Médoc.

Le rôle des infrastructures de transport est également important dans la lecture du paysage. La RD 1215 (reliant Bordeaux à la Pointe-de-Grave) constitue ainsi un événement paysager majeur sur le territoire.

La commune de Queyrac ne présente pas un espace urbain regroupé. Bien qu'un centre bourg ancien se dessine clairement sur le territoire, on peut également identifier d'autres noyaux anciens de quartier ou de village. Cette structure « éclatée » de l'espace urbain n'est pas sans incidence sur la lecture paysagère du territoire.

Les risques, les pollutions et les nuisances :

5 types de risques majeurs ont été recensés sur le territoire de Queyrac dont principalement le risque d'inondation et celui des remontées des nappes phréatiques. La commune est ainsi concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Estuaire de la Gironde et de la Pointe du Médoc. Deux zones d'intensité différentes peuvent ainsi s'identifier sur le territoire, une zone rouge en présence d'un risque fort et une zone jaune pour les espaces soumis à un risque moindre. Le risque de feu de forêt ne doit pas non plus être négligé au vu de l'importance du massif forestier présent sur la commune.

Depuis 2004, Queyrac est régit par un Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées. De plus, la commune dispose d'une station d'épuration mise en service en février 2009. La gestion des eaux (usées et pluviales) figure parmi les principales priorités du futur document d'urbanisme car il existe des risques de pollutions. Il conviendra donc de privilégier le raccordement à l'assainissement collectif.

Queyrac se situe dans un environnement à dominante rurale, qui ne génère pas ou peu de nuisances sonores. La commune ne compte pas d'activités économiques sources de nuisances, à l'exception d'une gravière classée Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) au niveau du lieu-dit « Le Blanc ». Par sa localisation excentrée, elle n'impacte toutefois pas les zones urbanisées.

Sur le territoire, les nuisances sonores sont principalement liées à la circulation automobile. Les axes routiers sont les principales sources de nuisances sonores, et notamment la RD 1215 qui est une infrastructure routière de grand passage.

Enfin, la commune comptabilise plus d'une trentaine d'exploitations agricoles dont près d'une dizaine pratiquent l'élevage. Sur ces secteurs, une attention particulière devra être portée au maintien des haies en présence et le retrait des zones résidentielles.

La gestion des déchets :

La gestion des déchets est assurée par le Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des ordures Ménagères (SMICOTOM), en charge de la gestion des déchets ménagers produits sur les quatre Communautés de Communes du nord-Médoc. La collecte des déchets se réalise au porte-à-porte par un prestataire, la SEMMGED, Société d'Economie Mixte Médocaine de Gestion des Déchets

Le SMICOTOM poursuit des actions de sensibilisation à l'éco-citoyenneté dans le but de promouvoir une réduction de la production des déchets ménagers ainsi qu'une meilleure valorisation de ceux-ci. Globalement, la collecte et le traitement des déchets ne suscite aucun enjeu particulier pour le PLU.

Les énergies et ressources naturelles :

Le diagnostic du PLU rappelle que les lois « Grenelle » constituent une avancée significative au regard de la problématique de la gestion de l'énergie dans les documents d'urbanisme, face aux thématiques que sont l'habitat, les déplacements, mais également la production d'énergies dites « renouvelables ». En matière d'habitat, le PLU doit être un levier visant à faciliter la mise en œuvre des principes de l'habitat « bioclimatique ». Ceux-ci relèvent de

l'isolation thermique à optimiser, d'orientation rationalisée du bâti, de la densité urbaine à travers le choix des formes bâties. Au travers ses documents d'urbanisme, la commune de Queyrac prend en compte ces enjeux.

S'agissant de l'exploitation des ressources forestière, la gestion des boisements situés sur la commune revient en grande majorité au domaine privé. Les forêts privées en Médoc se caractérisent par un fractionnement et de petites et moyennes surfaces qui font obstacle à la mise en place de plan de simple de gestion pourtant un outil important qui des garanties de gestion durable du massif...

Il existe également une gravière sur le territoire de Queyrac. Elle se situe en limite de commune au lieu-dit « le blanc » en direction de Vendays-Montalivet. Cette exploitation produit des sables et des granulats.

9.2.2 Récapitulatif des enjeux du projet

Les risques et nuisances :

- Préserver la qualité de la ressource en eau et protéger l'ensemble des milieux aquatiques récepteurs importants sur le territoire et préserver les zones humides
- Prendre en compte des pollutions et nuisances notamment sonores depuis les infrastructures routières.
- Intégrer le facteur « risques ». Au-delà des documents officiels, la connaissance du terrain sera utile pour éviter d'implanter de nouvelles constructions dans une zone à risque (ex : anciennes gravières susceptibles de générer des mouvements de terrains...).
- Prendre en compte le projet de voie de contournement en prenant soin de ne pas créer de nouvelles zones urbanisables à hauteur ou aux abords des faisceaux du tracé de cette voie.

Les milieux naturels :

- Protéger les marais, dont la valeur est reconnue par une inscription au réseau Natura 2000, des effets de l'urbanisation.
- Veiller à la préservation des boisements générant une biodiversité par leur variété (feuillus).
- Préserver le réseau de haies pour leur rôle au regard du développement de la biodiversité et de la filtration des eaux en amont du marais. Le PLU peut jouer un rôle de protection à travers les Espaces Boisés Classés et l'inventaire du patrimoine.



Les continuités terrestres

Commune de Queyrac

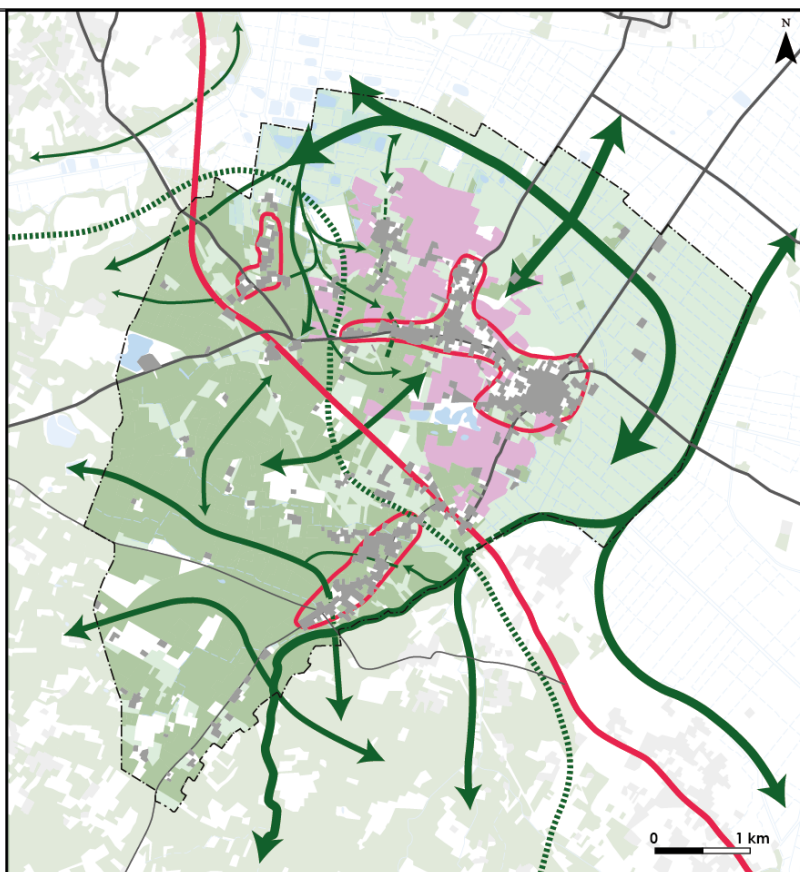
- ➔ Continuités principales
- ➔ Continuités de nature secondaire
- ➔ Secteurs interrompus et/ou fragilisés par des aménagements

Principales sources de rupture au sein de la « Trame Verte et Bleue »

Effets de « massif » favorable aux déplacements de la faune forestière

Remarque : cette carte reprend la typologie des milieux, figurant sur la carte intitulée « Géographie des milieux naturels et aménagés » placée en introduction du présent chapitre. Se référer à la légende de cette carte pour prendre connaissance des différents habitats représentés.

Source : IGN, BD TOPO, BD ORTHO



Les continuités aquatiques

Commune de Queyrac

- ~ Principaux éléments du réseau hydrographique incarnant des continuités aquatiques
- Etangs et mares contribuant au fonctionnement de la « Trame Bleue »

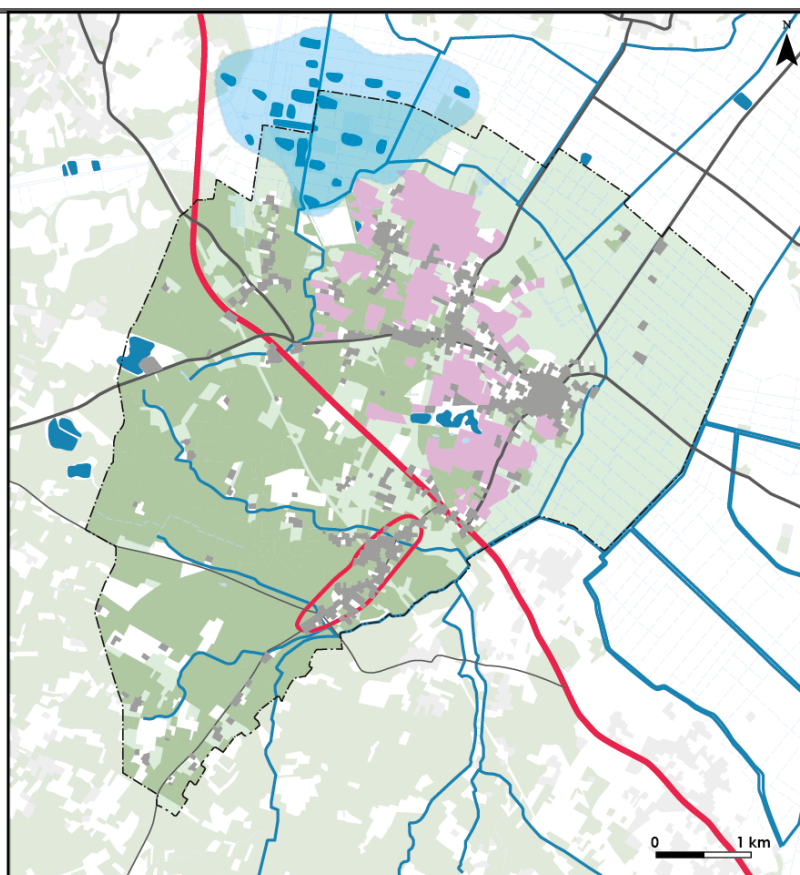
Principales sources de rupture au sein de la « Trame Verte et Bleue »

Secteur particulièrement favorable à l'avifaune hivernante et migrante

Remarque : cette carte reprend la typologie des milieux, figurant sur la carte intitulée « Géographie des milieux naturels et aménagés » placée en introduction du présent chapitre. Se référer à la légende de cette carte pour prendre connaissance des différents habitats représentés.

Les ouvrages hydrauliques potentiellement impactants sur les continuités aquatiques n'ont pas été recensés par manque d'informations.

Source : IGN, BD TOPO, BD ORTHO



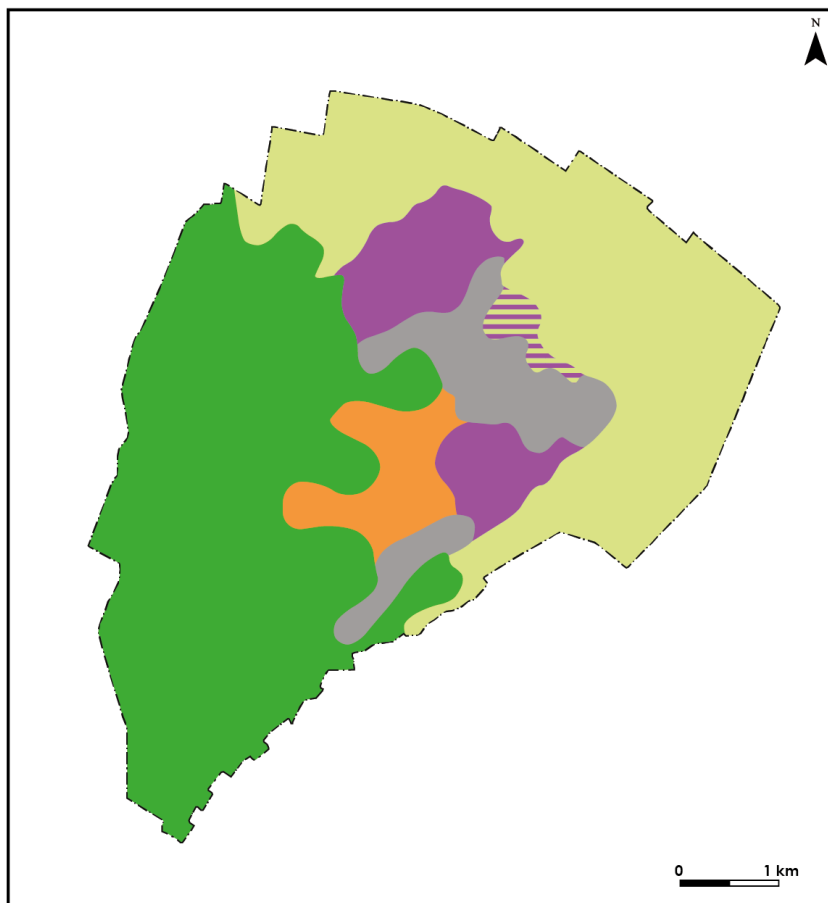
Le paysage :

- Protéger les haies qui jalonnent les marais qui structurent les perspectives
- Préserver la diversité des paysages d'Ouest en Est (passage d'une ambiance forestière à une ambiance plus maritime et marquée par la singularité des palus).
- Prendre en compte le relief (préservation et valorisation de certains cônes de vue notamment l'église, choix des secteurs urbanisés sur les secteurs les moins sensibles, construire en respectant la pente...).
- Définir des limites claires à l'urbanisation afin de restreindre l'étalement linéaire aux entrées de bourg.
- Respecter l'identité de la commune en préservant la densité du tissu urbain du bourg et des noyaux anciens de quartiers et de villages ainsi que le caractère plus aérées des quartiers éparpillés sur le territoire.
- Travailler sur la requalification des anciennes gravières de Berton dont le caractère atypique présente un intérêt paysager intéressant pour le tourisme et le loisir.
- Encadrer les aménagements le long de la route nationale RD 1215 (voie classée à grande circulation) afin de veiller à la bonne image de la commune.

Les principaux ensembles paysagers Commune de Queyrac

- Les paluds nord-médocains
- Le plateau forestier des Landes girondines
- La terrasse agricole et viticole
 - Les paysages du vignoble médocain
 - La mosaïque agricole
- Les paysages urbanisés

Source : IGN, BD TOPO, BD ORTHO





PLU QUEYRAC PADD - Axe n° 2 . Valoriser le patrimoine paysager de la commune			
—	Limite de commune	●●●●	Travailler les franges urbaines sensibles
■	Emprise urbaine	▬▬▬	Intégrer le projet de voie de contournement
—	Voie	◁ ▷	Préserver et valoriser les cônes de vue remarquables
▭	Voie classée à grande circulation (Loi Barnier)	↔	Maintenir les coupures d'urbanisation
▭	Protéger les marais (site Natura 2000)	⊙	Respecter la typologie originelle du bourg
▭	Conserver l'effet de massif forestier, la dentelle de bosquets et les haies des paluds	★	Protéger les éléments d'intérêt patrimonial (châteaux...)
▭	Assurer le maintien de la vigne	▭	Requalifier le site des anciennes carrières de Berton
		▭	Promouvoir les itinéraires de randonnées, pistes cyclables

Le patrimoine architectural et archéologique :

- Préserver l'identité rurale de la commune au travers des caractéristiques urbaines du cœur de bourg et de la qualité de son patrimoine architectural (exemple : corps de fermes, châteaux, etc.).
- Prendre en compte l'aléa archéologique qui impacte notamment « Le Casteret », « Le Guadet » et « Au Loc ».
- Protéger le patrimoine religieux, comme la chapelle Saint-Roche, l'église Saint-Hilaire mais aussi les nombreux clavaires présents sur la commune, témoignage historique de la piété de la campagne traditionnelle du Médoc.
- Veiller à la préservation du patrimoine industriel associé à une ancienne laiterie et fromagerie au domaine de Carcanieux.

Le développement démographique :

- Prendre en compte le phénomène de desserrement des foyers, synonyme de vieillissement de la population. Un phénomène qui interpelle à terme sur l'adaptation des équipements (notamment scolaires), services, transports et logements
- Bien appréhender les besoins de tous, des plus jeunes aux plus âgés.
- Opter pour un renouvellement des générations afin de conserver les équipements et services socio-éducatifs et donc l'accueil de nouveaux foyers.

La mixité :

- Garantir une mixité sociale en offrant une variété de logements de taille et statut différents.
- Anticiper sur la hausse des retraités et les besoins en services notamment dans le domaine de la santé.

Le développement économique :

- Soutenir les activités agricoles, viticoles et forestières ainsi que les quelques entreprises implantées sur le territoire qui participent toutes au dynamisme de la commune
- Prévoir des possibilités de développement économique conforme au SCoT (zone artisanale le long de la RD 1215, valorisation des anciennes gravières de Berton via des projets en lien avec le tourisme)
- Encourager le développement économique local en prévoyant la requalification d'une zone d'activité économique pour la destiner aux artisans locaux le long de la RD 1215

L'offre en logements et la construction :

- Adapter l'offre en logements aux besoins de tous notamment des plus jeunes, ce qui permet de garantir le renouvellement générationnel et de maintenir les équipements. Il s'agit de poursuivre un rythme de croissance soutenu pour accueillir de nouveaux foyers mais toutefois moins élevé que celui des années 2000 (11PC/an) et de parvenir à diversifier davantage l'offre en logements notamment au regard de la taille des parcelles.
- Réduire la taille moyenne des parcelles (vers une surface moyenne de 800 m²) tout en poursuivant un rythme de la construction conforme aux besoins de la commune et aux exigences du SCoT. Il s'agit de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- Hiérarchiser les villages pour mettre fin au phénomène de dilution urbaine qui coûte cher sur le plan paysager, fonctionnel et financier (extension de réseaux...).

Les déplacements, la mobilité et les équipements :

- Veiller à la sécurisation et au traitement paysager de la route de Lescapon afin de marquer l'entrée en espace urbain.
- Améliorer la lisibilité du stationnement derrière la mairie pour accéder aux équipements et commerces.
- Anticiper et réfléchir à l'insertion du projet de contournement de Lesparre-Médoc mené par le Conseil Départemental.
- Développer les alternatives à l'automobile à l'échelle du bourg et du territoire – question de l'offre en transports collectifs et du co-voiturage ?
- Continuer la réflexion autour de la requalification de l'entrée de bourg depuis la RD 102. L'aménagement de la traverse participerait à améliorer la sécurité et valoriser l'image de la commune.

Le fonctionnement urbain :

- Réagir au phénomène de « dilution » de l'urbanisation qui s'accompagne d'une forte consommation des espaces agricoles et « déstructure l'organisation » du territoire... Opter pour un taux de densité supérieur à 10log/ha.
- Tenir compte d'une organisation multipolaire historique sur le plan résidentiel : Le Bourg, Larnac et La Hon-tane de par leur proximité, situation, desserte et de leurs équipements figurent comme des pôles résidentiels complémentaires
- **Atténuer l'effet de « nébuleuse urbaine » et recoudre le tissu urbain pour s'assurer de la bonne connexion des futures extensions urbaines et réduire la consommation des sols.**
- Prendre en compte les activités en présence, notamment agricoles et viticoles. Des exploitations drainent l'ensemble du territoire et méritent d'être protégées. Il faut limiter autant que possible les éventuels conflits de voisinages

9.3 LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ET LES MESURES « D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION & COMPENSATION »

THÈMES	OBJECTIFS	QUELLES ÉTUDES RÉALISÉES ?	QUI EST INTERVENU ?	QUELLES MESURES ADOPTÉES AU SEIN DU PLU ?
TRAME VERTE ET BLEUE	Maintenir voire restaurer les continuités écologiques	Etat initial de l'environnement	Urbaniste- environnementaliste	<ul style="list-style-type: none"> - Etablissement d'un zonage assorti de mesures réglementaires visant l'inconstructibilité de la zone Np recouvrant les zones humides des marais + encadrement de l'évolution des constructions isolées dans la zone N (extension limitée) + protection des boisements (bosquets, ripisylves et haies) principalement par le recours aux Espaces Boisés Classés - Réduction des zones d'étalement de l'urbanisation (AU) - Gestion des eaux pluviales privilégiant l'épuration naturelle au travers de dispositions réglementaires adaptées et des orientations d'aménagement et de programmation - Adaptation des orientations d'aménagement et de programmation
MILIEU NATUREL BIODIVERSITÉ	Préservation des valeurs naturelles des massifs forestiers et des milieux agricoles	Etat initial de l'environnement + inventaire faune – flore et zones humides à l'occasion des OAP	Ingénieur écologue Hydrologue Urbaniste- environnementaliste	<ul style="list-style-type: none"> - Protection des boisements (bosquets et haies) via le classement en zone N, les Espaces Boisés Classés et l'inventaire du patrimoine - Choix des zones à urbaniser - Limitation des surfaces mobilisées avec une réduction des zones constructibles par rapport au projet initial et au précédent document d'urbanisme (8 ha pour le développement résidentiel, 2ha pour le développement économique zone 1AUy) - Obligation de préserver des espaces éco-aménageables, non imperméabilisé au sein des futures opérations - Adaptation des OAP
RISQUES NUISANCES	Prise en compte des risques et des nuisances	Identification et spatialisation de l'ensemble des risques et nuisances sur le territoire Reprise du PPRI	Service de l'Etat Municipalité Urbaniste	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone naturelle des surfaces exposées au risque inondation pour préserver les personnes et les biens et au-delà limiter les risques de pollutions - Prise en compte du risque de mouvement de terrain lié à d'anciennes gravières par la mise en place d'une trame dans le bourg - Classement des sites d'exploitations et de leurs abords en zone Agricole - Réduction des possibilités de nouvelles constructions au sein des zones boisées (Classement N et Nh) - Adaptation des OAP notamment de celle relative à la zone 1AUy intégrant les exigences du SDIS concernant le risque de feu de forêt
DÉCHETS	Assurer une bonne gestion des déchets		Urbaniste	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration des dispositifs de stockage et de collecte des déchets au sein de la commune

THÈMES	OBJECTIFS	QUELLES ÉTUDES RÉALISÉES ?	QUI EST INTERVENU ?	QUELLES MESURES ADOPTÉES AU SEIN DU PLU ?
PAYSAGE	Préservation des valeurs architecturales et paysagères du territoire	Étude paysagère visant à caractériser les paysages à définir leurs sensibilités dans l'état initial de l'environnement Étude prospective visant à anticiper les incidences visuelles des futurs aménagements et à adapter les OAP en fonction	Urbaniste Paysagiste	<ul style="list-style-type: none"> - Localisation des zones constructibles dans l'enveloppe des parties actuellement urbanisées, garantissant leur cohérence au regard du paysage - Formulations d'orientations d'aménagement et de programmation visant à garantir la qualité visuelle des futurs aménagements au sein des zones constructibles - Préservation des éléments boisés (haies) jouant un rôle au sein du paysage + nouvelles plantations notamment en périphérie des futures opérations pour gérer les eaux et améliorer l'insertion paysagère des constructions - Préservation des éléments architecturaux intégrant le patrimoine du territoire - Inventaire des éléments de patrimoine (naturel, architectural et urbain) qui fondent l'identité de la commune dans le cadre de l'article L. 123-1-5, III - 2° du code de l'urbanisme devenu les articles L151-19 et 23 - Requalification d'une friche artisanale le long de la RD 1215 +DOSSIER LOI BARNIER (pièce n°1.1)
ÉNERGIE POLLUTIONS	Promotion des énergies renouvelables et réduction des Gaz à Effet de Serre (GES)	Étude des cadres légaux en vigueur et leurs traductions réglementaires possibles Diagnostic des déplacements et réflexion sur l'intégration des déplacements « doux » (piétons, cyclistes) Proposition au travers des OAP	Urbaniste	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration des principes de l'habitat « bioclimatique » au sein du document d'urbanisme, et notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation - Absence de mesures réglementaires susceptibles de contrarier les économies d'énergie ou l'emploi de dispositifs de production d'énergies renouvelables + recommandations au travers de l'article 15 - Intégration des déplacements « doux » (piétons et cyclistes) au sein de chaque opération future + priorité à l'aménagement de terrains proches des équipements facilitant les déplacements doux
CONSOMMATION D'ESPACE	Modération de la consommation d'espaces	Étude rétrospective de la consommation des sols Élaboration d'un scénario compatible avec les enjeux du SCoT Zonage	Urbaniste	<ul style="list-style-type: none"> - Priorité à la densification du tissu urbain et réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation au regard du précédent POS. Le taux de densité retenu dans le PLU est celui de 12 log/ha soit 800m² par nouvelle construction au lieu de 1200m² actuellement. - Une mobilisation de 8ha pour soutenir le projet de développement résidentiel 80% de logements produits en densification et un taux de densité global légèrement supérieur à 10 log/ha - Une mobilisation de 2.1ha en 1AUy pour le développement économique et une zone 2AUt pour un développement touristique à long terme visant également à participer à valoriser le site d'anciennes gravières

9.4 L'ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET

AXE DU PADD	ORIENTATIONS	TRADUCTION DANS LE PLU	ANALYSE DES INCIDENCES	INCIDENCE - / 0 / +
1. INSCRIRE LE PATRIMOINE NATUREL AU CŒUR DU PROJET	Protéger les continuités écologiques et la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage (N et Np) - EBC, Inventaire des haies - OAP (Plantations) - Règlement (essence locale) 	Tous les éléments de la « Trame Verte et Bleue » locale qu'il s'agisse des vallées et de leur ripisylve, des zones humides, ou encore des haies, ont vocation à être préservés. A cet effet, le projet ne générera ainsi aucun effet d'emprise sur les sites sensibles et devrait même participer à la restauration des continuités écologiques, notamment via de nouvelles plantations dans toutes les futures opérations d'aménagement. Le projet se traduit par une zone « N » et ses secteurs qui recouvrent 2375ha soit plus de 77% du territoire.	+
	Garantir une bonne gestion des eaux pour protéger les milieux	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage (Np et Ns pour accueillir la station d'épuration) - Règlement (Art 4, 9 et 13) - OAP 	<p>Elle privilégie le développement résidentiel et la densification à hauteur des secteurs les mieux desservis par l'assainissement collectif (le bourg et la Hontane). 80% des futures constructions projetées pourront ainsi être desservies par l'assainissement collectif à terme (cf zonage d'assainissement) et d'ores et déjà 50% seront raccordables immédiatement.</p> <p>Elle limite les risques d'imperméabilisation des sols en imposant des surfaces libres plantées ou enherbées...</p> <p>La municipalité profite du PADD relayé par le règlement et les OAP pour limiter l'imperméabilisation des sols et prendre en compte la gestion et le traitement des eaux très en amont dans tous les projets.</p>	+
	Intégrer le facteur des risques et des nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Représentation graphique des zones inondables - Zonage (A et AP pour les exploitants agricoles et leurs abords) - OAP 	<p>Le projet communique et prend en compte les risques. Le risque inondation tel que défini par un PPRi justifie notamment de classer les marais du palu en zone N et Np</p> <p>Par précaution, compte tenu de l'état des sols (présence d'argile et d'anciennes gravières), la municipalité communique au travers son PADD et attire l'attention des futurs constructeurs sur l'intérêt de mener en amont de tout projet des études de sol.</p> <p>Le risque d'incendie au vu de l'importance du massif forestier sur le territoire n'est pas à négliger. Pour cette raison, le projet limite le développement résidentiel dans les zones boisées. En outre, l'OAP sur la zone 1AUy a intégré les contraintes en présence sur le sujet (bande pénétrable de 4 mètres de large ; retrait des constructions de 10 mètres des espaces boisés, débroussaillage sur 50 mètres de large à la périphérie de la zone...</p>	+
	Relever le défi énergétique	<ul style="list-style-type: none"> - OAP - Règlement (art 4, 6, 7, 9, 11 et 16) 	Le projet communal encourage les constructions de type « basse consommation » et « bio climatique ». Il va dans le sens de la densification et d'une urbanisation plus compacte (rapprochement des bâtiments, création d'étages...) induisant des économies d'énergies. En outre, le projet autorise le recours aux énergies renouvelables tout en précisant que la commune souhaite que la composition du bâti ancien soit respectée au mieux.	+

AXE DU PADD	ORIENTATIONS	TRADUCTION DANS LE PLU	ANALYSE DES INCIDENCES	INCIDENCE - / 0 / +
2. VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE	Penser le paysage comme un élément structurant dans l'organisation du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage N et Np - Règlement - EBC, Inventaire des haies, espace à planter - Dossier loi Barnier 	<p>Le projet privilégie le réinvestissement à l'étalement, les futures constructions devraient donc mieux s'insérer à leur environnement qui sera d'ores et déjà urbains.</p> <p>Le projet de zone artisanale le long de La RD 1215 a donné lieu à un dossier loi Barnier dont le but est de garantir la qualité des aménagements le long des voies classées à grande circulation.</p>	+
	Promouvoir l'identité de la commune	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage (UA, UAb) - Inventaire du patrimoine - Zonage (Nt) - OAP 	<p>La volonté de respecter les caractéristiques du bâti traditionnel local est clairement affichée par la commune dans l'élaboration de son règlement et de son zonage qui permet d'identifier le tissu ancien pour en préserver les qualités</p> <p>L'inventaire du patrimoine doit participer à protéger les éléments qui forgent l'identité de la commune et à sensibiliser les habitants sur l'histoire, la culture locale...</p> <p>La municipalité soutient le projet de requalification des anciennes gravières de Berton afin de valoriser cet espace qui présente un fort potentiel touristique</p>	+
	Améliorer l'insertion paysagère des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - EBC, espace à planter - Inventaire des haies - Règlement - Dossier loi Barnier – retrait depuis la RD 1215 affiché au plan de zonage. 	<p>Il est porté une attention particulière aux franges au contact des espaces agricoles ouverts. Afin de maintenir une transition entre l'urbain et l'agricole, des zones tampons de jardins ou de plantation de haies doivent être préservées.</p> <p>Egalement, la présence de la route RD 1215, voie classée à grande circulation, conduit à imposer la réalisation d'un dossier Loi Barnier pour tous aménagements réalisés à ses abords. Ce dernier prévoit un certains nombres de mesures visant à valoriser les abords de La RD 1215 actuellement en friche</p>	0

AXE DU PADD	ORIENTATIONS	TRADUCTION DANS LE PLU	ANALYSE DES INCIDENCES	INCIDENCE - / 0 / +
3. MAITRISE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	Rationaliser le développement démographique de la commune dans le respect des objectifs du SCoT	- Choix des zones AU et U	<p>Le projet s'inscrit dans une dynamique de croissance même si les chiffres actuels tendent à s'inverser. La commune souhaite se donner les moyens d'accueillir de nouveaux foyers notamment de jeunes ménages pour garantir la dynamique de la commune et notamment le maintien des équipements et services en place aujourd'hui.</p> <p>Elle privilégie le renforcement du bourg lequel concentre les équipements et services dans l'optique d'offrir un cadre de vie de qualité attractif aux yeux de jeunes foyers</p>	+
	Modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage (réduction des zones U et NA au profit de zones A et N) - Règlement – extension limitée des constructions diffuses dans la zone N et A, encadrement des annexes 	<p>Le projet soutient une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation. Le PLU est beaucoup plus économe que les précédents documents d'urbanisme, il réduit ainsi fortement les zones à urbaniser et met fin à l'étalement linéaire.</p> <p>Il encadre strictement les possibilités de construire dans les secteurs les plus retirés qui ont vocation à conserver leur vocation originelle agricole ou naturelle</p>	+
	Conforter les centralités	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage (UAa, UAb et UB) - OAP 	<p>La commune souhaite maîtriser davantage l'urbanisation de son territoire en privilégiant globalement le développement du bourg et des quartiers de la Hontane et de Lamac. Les autres quartiers auront vocation à se développer de manière ponctuelle en procédant essentiellement au comblement de « dents creuses » et ce de manière dérogatoire pour préserver l'environnement naturel et agricole dans lequel ils s'inscrivent. Le projet conduit donc à mettre fin à l'étalement urbain de tous les villages.</p>	+
	Assurer une mixité sociale et générationnelle	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation d'aménagement et de programmation - Zonage, choix des zones AU 	<p>Afin d'assurer de la mixité, les aménageurs sont incités à proposer dans toutes les nouvelles opérations du bourg une offre variées de logement tant en terme de taille que de statut.</p>	

AXE DU PADD	ORIENTATIONS	TRADUCTION DANS LE PLU	ANALYSE DES INCIDENCES	INCIDENCE - / 0 / +
4. PROMOUVOIR LE CADRE DE VIE RURAL	Soutenir l'activité agricole, viticole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage (N, Np, A et Ap) - Encadrement des annexes et des extensions des constructions de tiers dans la zone agricole 	L'activité agricole, viticole et l'exploitation forestière sur le territoire font partie de l'économie locale et de l'identité de la commune. A travers son projet, la municipalité entend permettre aux exploitants agricoles de poursuivre leur activité en préservant leurs outils de travail des effets de l'urbanisation (terres, bâtiments, installations...). La consommation d'espace agricole est ainsi beaucoup plus réduite que dans les précédents documents d'urbanisme.	+
	Conforter la dynamique économique locale	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage (UY, 1AUY et 2AUY) - OAP 	Le projet souhaite donner les moyens aux activités en présence de se maintenir et de se développer. Il anticipe également leurs futurs besoins d'artisans locaux en réservant des terrains le long de la RD 1215 pour en faire une zone artisanale communautaire. Il s'agit de répondre aux besoins des petites entreprises locales qui n'ont pas d'alternative localement.	0
	Garantir le maintien des équipements et permettre leurs extensions	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage (UE) - Zonage Choix des zones AU 	Le territoire communal dispose actuellement d'un bon niveau d'équipement et cherche à les maintenir.	0
	Trouver une alternative au « tout automobile »	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage choix des zones AU résidentielle - OAP 	<p>Le projet promeut les déplacements doux et vise à réduire le recours à l'automobile pour les déplacements de courte distance. Pour cette raison, l'urbanisation est privilégiée au sein du bourg au plus près des centralités, de nouvelles liaisons douces sont imposées et le stationnement est rationalisé.</p> <p>La commune soutient également le renforcement du réseau de pistes cyclables qui offre de nouvelle possibilité de déplacement.</p>	+

9.5 CONCLUSION

Le présent projet de PLU n'entraîne aucune incidence significative négative sur les sites Natura 2000.

Le PADD affirme en effet une volonté de protection du patrimoine naturel remarquable et particulièrement des marais et palus médocains, ou encore la volonté de garantir une bonne gestion des eaux (usées et pluviales) afin d'éviter toute incidence indirecte de type pollution des eaux de l'estuaire de la Gironde.

En outre, le nouveau zonage sur l'ensemble de la commune conforte les relations entre les espaces naturels, renforce les fonctionnalités des continuités écologiques, proscrit les effets de coupure.

Enfin, le PLU permet de renforcer encore davantage la protection du patrimoine naturel, par la mise en place d'un zonage et d'un règlement adapté aux enjeux de la trame verte et bleue, intégrant le facteur risque... Le renforcement de l'inconstructibilité des zones d'intérêt écologique ou encore la réduction de l'étalement de l'urbanisation au profit de la densification du tissu urbain protègent davantage les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.

ANNEXE / TABLE DES CONCORDANCES DU CODE DE L'URBANISME

TABLE DES CONCORDANCES DU CODE DE L'URBANISME

PARTIE LEGISLATIVE

Texte	Ancienne référence	Nouvelle référence
Nouvel article		L. 103-1
Nouvel article		L. 111-1
Nouvel article		L. 134-10
Nouvel article		L. 172-1
Nouvel article		L. 173-1
Nouvel article		L. 174-2
Code de l'urbanisme	art. L. 110, phrases 1, 2 et dernière partie	L. 101-1
Code de l'urbanisme	art. L. 110, phrases 3 première partie et 4	L. 101-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1, alinéa 1	L. 101-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1, alinéas 2 et 3	L. 111-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 1 à 11	L. 131-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 12 à 17	L. 131-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéa 18	L. 131-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 3 et 19	L. 131-4
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéa 20	L. 131-6
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 21 et 22	L. 131-7
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéa 23	non repris
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 24 et 25	non repris
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-2, alinéa 1	L. 111-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-2, alinéas 2 à 5	L. 111-4
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-2, alinéas 6 et 7	L. 111-5
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-2, alinéas 6 phrase 2 et 7 phrase 2	R. 111-20
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéas 1 et 2	L. 111-6
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéas 3 à 8	L. 111-7
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéa 9	L. 111-8
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéa 10	L. 111-9
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéa 11	L. 111-10
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-5, alinéa 1	L. 112-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-5, alinéas 2 et 3	L. 112-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-6	L. 111-22
Code de l'urbanisme	art. L. 111-2	L. 111-13
Code de l'urbanisme	art. L. 111-3, alinéa 1	L. 111-15
Code de l'urbanisme	art. L. 111-3, alinéa 2	L. 111-23
Code de l'urbanisme	art. L. 111-3-1, alinéa 1	L. 114-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-3-1, alinéa 5	L. 114-2

Code de l'urbanisme	art. L. 111-3-1, alinéa 5 phrase 2	R. 114-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-3-1, alinéa 6	L. 114-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-3-1, alinéas 2 à 4	L. 114-4
Code de l'urbanisme	art. L. 111-4	L. 111-11
Code de l'urbanisme	art. L. 111-5	L. 115-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-5-1	L. 115-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-5-2	L. 115-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-5-3, alinéa 1	L. 115-4
Code de l'urbanisme	art. L. 111-5-3, alinéa 2	L. 115-5
Code de l'urbanisme	art. L. 111-5-4	L. 115-6
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6	L. 111-12
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-1, alinéa 1	L. 111-19
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-1, alinéa 2	L. 111-20
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-1, alinéa 3	L. 111-21
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-1, alinéa 1 phrase 2	L. 151-37
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-2, alinéa 1	L. 111-16
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-2, alinéas 2 et 3, phrases 1 et 3	L. 111-17
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-2, alinéa 3, phrase 2	R. 111-24
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-2, alinéas 4 et 5	L. 111-18
Code de l'urbanisme	art. L. 111-7	L. 424-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-8	L. 424-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-9	L. 424-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-10, alinéas 1, 2 et 4, ecq les opérations d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national (OIN)	L. 102-13
Code de l'urbanisme	art. L. 111-10, alinéas 1, 2 et 4, sauf ecq les opérations d'aménagement dans le périmètre des OIN	L. 424-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-11	L. 424-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-12	L. 421-9
Code de l'urbanisme	art. L. 111-13	L. 111-24
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 1, phrase 1	L. 151-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 1, phrases 2 et 4	L. 151-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 11	non repris
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 14	L. 153-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 17	L. 151-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 2	L. 151-45
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 3, phrase 1, alinéas 11 et 12	L. 153-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 3, phrase 2	L. 153-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 4	L. 151-46
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 5, phrase 1	L. 151-46
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 5, phrase 3	L. 151-47

Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 6	L. 151-48
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 15 et 16	L. 153-7
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 7 et 8	L. 152-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 9 et 10	L. 153-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 9 et 10, ecqç les cartes communales	L. 163-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1, alinéa 5	L. 153-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1, alinéas 1 et 2	L. 153-5
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1, alinéa 3	L. 153-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1, alinéa 4	L. 153-10
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1-1	L. 151-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-2	L. 151-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-3	L. 151-5
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéas 1 et 9	L. 151-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéas 2 à 6	L. 151-7
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéa 7, première partie	L. 151-44
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéa 7, dernière partie	L. 151-46
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéa 8	L. 151-47
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie	L. 151-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie, alinéas 3 et 4	L. 151-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 20	L. 151-10
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 14	L. 151-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 15	L. 151-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéas 8 et 13, phrase 1	L. 151-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 13, phrase 2	Transféré en partie réglementaire
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 5	L. 151-14
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 6	L. 151-15
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 7	L. 151-16
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 fin de la phrase	L. 151-17
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 1 en partie (sauf performance énergétique)	L. 151-18
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie	L. 151-19
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 22	L. 151-21
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 2	L. 151-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie, et alinéa 21	L. 151-23
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 2	L. 151-24
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 19	L. 151-26
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 24	L. 151-38
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 1	L. 151-39
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 26	L. 151-40

Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 27	L. 151-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-7	L. 144-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-8	L. 151-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéa 2, phrase 1	L. 131-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéa 2, phrase 3	L. 131-5
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéa 2, phrase 2	L. 131-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéas 3 et 4	L. 131-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéa 1	L. 152-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-10, alinéas 1 et 2	L. 131-7
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-11, alinéa 1	L. 151-20
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-11, alinéa 2	L. 151-28
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-11, alinéas 3 et 4	L. 151-29
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-12, alinéa 1	L. 151-30
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-12, alinéa 3, phrase 2	L. 151-31
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-12, alinéa 2	L. 151-32
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-12, alinéa 3 (phrase 1) et alinéas 5 et 6	L. 151-33
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-12, alinéa 4	L. 151-47
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-13, alinéa 6	L. 151-34
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-13, alinéas 1, 2, 4 et 5	L. 151-35
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-13, alinéa 3	L. 151-36
Code de l'urbanisme	art. L. 123-2	L. 151-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-3, alinéa 4	L. 151-27
Code de l'urbanisme	art. L. 123-3, alinéas 1 à 3	L. 151-42
Code de l'urbanisme	art. L. 123-4	L. 151-25
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5, alinéa 3	L. 152-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5, alinéas 1 et 2	L. 152-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5, alinéas 4 à 7	L. 152-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5-1	L. 152-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5-2	L. 152-5
Code de l'urbanisme	art. L. 123-6, alinéa 1 (phrases 1 et 2) et alinéa 2	L. 153-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-6, alinéa 1, phrase 3	L. 153-16
Code de l'urbanisme	art. L. 123-6, alinéas 3 et 4	L. 153-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-7	L. 132-10
Code de l'urbanisme	art. L. 123-8, alinéa 1	L. 132-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-8, alinéa 2	L. 132-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-8, alinéa 4, phrase 2	R. 132-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-8, alinéas 2, 3, 4 phrase 1 et alinéa 5	L. 132-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-9, alinéa 1, phrase 1	L. 153-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-9, alinéa 2, phrase 1	L. 153-14
Code de l'urbanisme	art. L. 123-9, alinéa 2, phrase 2 (en partie) et phrase 3	L. 153-16

Code de l'urbanisme	art. L. 123-9, alinéa 2, phrase 4	R. 153-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-9, alinéa 2, phrase 2 (en partie)	L. 153-17
Code de l'urbanisme	art. L. 123-9, alinéa 3	L. 153-15
Code de l'urbanisme	art. L. 123-9-1	L. 153-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-10, alinéa 1, phrase 1	L. 153-19
Code de l'urbanisme	art. L. 123-10, alinéa 1, phrase 2	R. 153-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-10, alinéa 5	L. 153-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-10, alinéas 2 à 4	L. 153-21
Code de l'urbanisme	art. L. 123-11	L. 153-20
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12, alinéa 1	L. 153-23
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12, alinéa 13	R. 153-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12, alinéa 2	L. 153-24
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12, alinéas 3 à 5 et 7 à 12	L. 153-25
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12, alinéas 6 et 12	L. 153-26
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12-1, alinéa 1 phrase 1 et alinéa 2	L. 153-27
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12-1, alinéa 3	L. 153-28
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12-1, alinéa 4	L. 153-29
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12-1, alinéa 5	L. 153-30
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13, alinéa 5	L. 153-32
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13, alinéa 6	L. 153-33
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13, alinéa 7	L. 153-34
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13, alinéas 1 à 4	L. 153-31
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13, alinéas 8 et 9	L. 153-35
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 1	L. 153-36
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 2 (première partie)	L. 153-37
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 3	L. 153-38
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 2 (dernière partie)	L. 153-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéas 1 à 5 et 6, phrase 1	L. 153-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 2	L. 153-42
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 3	R. 153-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 7	L. 153-43
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-3, alinéa 1	L. 153-45
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-3, alinéas 2 à 4	L. 153-47
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14	L. 153-54
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-1, alinéas 2, 3, 5 et 6	L. 131-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-1, alinéa 4	L. 131-7
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-1, alinéas 1 à 6	L. 153-49
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-1, alinéa 7	L. 153-50
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-1, alinéas 8 et 9	L. 153-51
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéa 1	L. 153-52

Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéa 3	L. 153-53
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéas 1 et 2	L. 153-54
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéas 3 à 6	L. 153-55
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéa 8	R. 153-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéa 7	L. 153-56
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéas 9 à 11	L. 153-57
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéas 12 à 18	L. 153-58
Code de l'urbanisme	art. L. 123-15, alinéa 1	L. 153-33
Code de l'urbanisme	art. L. 123-15, alinéa 1	L. 153-44
Code de l'urbanisme	art. L. 123-15, alinéa 3	L. 153-48
Code de l'urbanisme	art. L. 123-15, alinéas 1 et 2	L. 153-59
Code de l'urbanisme	art. L. 123-16	L. 153-18
Code de l'urbanisme	art. L. 123-16	L. 153-33
Code de l'urbanisme	art. L. 123-16, ecqc L. 153-42	L. 153-39
Code de l'urbanisme	art. L. 123-17	L. 152-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 1	L. 153-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 1, ecqc L. 153-19	L. 153-16
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 1, phrase 1	L. 153-33
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 1, phrase 3	R. 153-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 2, phrase 1 (première partie)	L. 153-34
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 2, phrase 2	L. 153-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 2, phrase 1	
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 2, phrase 1 (dernière partie)	L. 153-54
Code de l'urbanisme	art. L. 123-19, alinéa 10	L. 174-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-19, alinéa 11	L. 174-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-19, alinéa 5	L. 174-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-19, alinéas 1 à 4 et 7	L. 174-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-20	L. 171-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-21	L. 134-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-22	L. 134-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-23	L. 134-13

PARTIE REGLEMENTAIRE

Texte	Ancienne référence	Nouvelle référence
Nouvel article		R. 104-11
Nouvel article		R. 104-16
Nouvel article		R. 121-6
Nouvel article		R. 123-2

Nouvel article		R. 151-1
Nouvel article		R. 151-2 al.1
Nouvel article		R. 151-2 al. 3
Nouvel article		R. 151-2 al.4
Nouvel article		R. 151-2 al.6
Nouvel article		R. 151-2 al.7
Nouvel article		R. 151-6
Nouvel article		R. 151-7
Nouvel article		R. 151-8
Nouvel article		R. 151-10
Nouvel article		R. 151-11
Nouvel article		R. 151-12
Nouvel article		R. 151-13
Nouvel article		R. 151-14
Nouvel article		R. 151-15
Nouvel article		R. 151-16
Nouvel article		R. 151-19
Nouvel article		R. 151-24 al.5
Nouvel article		R. 151-24 al.6
Nouvel article		R. 151-26
Nouvel article		R. 151-37 al.1
Nouvel article		R. 151-37 al.2
Nouvel article		R. 151-37 al.3
Nouvel article		R. 151-37 al.4
Nouvel article		R. 151-37 al.5
Nouvel article		R. 151-37 al.6
Nouvel article		R. 151-37 al.7
Nouvel article		R. 151-37 al.8
Nouvel article		R. 151-38 al.2
Nouvel article		R. 151-39 al.2
Nouvel article		R. 151-41 al.1
Nouvel article		R. 151-41 al.2
Nouvel article		R. 151-42 al.1
Nouvel article		R. 151-43 al.8
Nouvel article		R. 151-43 al.9
Nouvel article		R. 151-44
Nouvel article		R. 151-45
Nouvel article		R. 151-47 al.1
Nouvel article		R. 151-47 al.3
Nouvel article		R.151-42 al.4

Nouvel article		R.151-42 al.5
Nouvel article		R.151-43 al.1
Nouvel article		R.151-43 al.2
Nouvel article		R.151-48 al.2
Nouvel article		R.151-49 al.1
Nouvel article		R.151-49 al.3
Nouvel article		R.151-52 al.6
Nouvel article		R.151-54 al.1
Nouvel article		R.151-54 al.4
Nouvel article		R.151-55 al.1
Nouvel article		R.151-55 al.4
Nouvel article		R. 152-2
Nouvel article		R. 152-3
Nouvel article		R. 153-13
Nouvel article		R. 163-7
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-2, alinéa 6, phrase 2 et alinéa 7, phrase 2	R. 111-20
Code de l'urbanisme	art. L. 111-3-1, alinéa 5, phrase 2	R. 114-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-2, alinéa 3, phrase 2	R. 111-24
Code de l'urbanisme	art. L. 113-2, alinéa 2, phrase 2	R. 102-2
Code de l'urbanisme	art. L. 113-5, alinéa 1, phrase 3	R. 102-2
Code de l'urbanisme	art. L. 121-4-1, alinéa 2	R. 132-5
Code de l'urbanisme	art. L. 121-7, alinéa 3	R. 132-4
Code de l'urbanisme	art. L. 121-13, alinéa 1, phrases 2 et 3	R. 104-26
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 13, phrase 2	R. 151-26
Code de l'urbanisme	art. L. 123-8, alinéa 5, phrase 2	R. 132-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-9, alinéa 2, phrase 4	R. 153-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-10, alinéa 1, phrase 2	R. 153-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12, alinéa 13, phrase 1	R. 153-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 3	R. 153-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2 alinéa 8 ecq le procès-verbal	R. 153-13 (deuxième phrase)
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 1 phrase 3	R. 153-11
Code de l'urbanisme	art. L. 130-2, alinéa 3, phrase 1	R. 113-8
Code de l'urbanisme	art. L. 130-5, alinéa 1, phrase 3	R. 113-14
Code de l'urbanisme	art. L. 300-6-1, alinéa 31	R. 104-4
Code de l'urbanisme	art. L. 300-6-1, alinéa 31	R. 104-5
Code de l'urbanisme	art. L. 300-6-1, alinéa 31	R. 104-7
Code de l'urbanisme	art. L. 300-6-1, alinéa 31	R. 104-8
Code de l'urbanisme	art. *R111-1	R. 111-1
Code de l'urbanisme	art. *R111-2	R. 111-2
Code de l'urbanisme	art. *R111-3	R. 111-3

Code de l'urbanisme	art. *R111-4	R. 111-4
Code de l'urbanisme	art. *R111-5	R. 111-5
Code de l'urbanisme	art. *R111-6, alinéas 1, 2, 4 et 5	R. 111-25
Code de l'urbanisme	art. *R111-6, alinéas 1, 3 et 6	R. 111-6
Code de l'urbanisme	art. *R111-7	R. 111-7
Code de l'urbanisme	art. *R111-8	R. 111-8
Code de l'urbanisme	art. *R111-9	R. 111-9
Code de l'urbanisme	art. *R111-10	R. 111-10
Code de l'urbanisme	art. *R111-11	R. 111-11
Code de l'urbanisme	art. *R111-12	R. 111-12
Code de l'urbanisme	art. *R111-13	R. 111-13
Code de l'urbanisme	art. *R111-14	R. 111-14
Code de l'urbanisme	art. *R111-15	R. 111-26
Code de l'urbanisme	art. R. 111-16	R. 111-15
Code de l'urbanisme	art. *R111-17	R. 111-16
Code de l'urbanisme	art. *R111-18	R. 111-17
Code de l'urbanisme	art. *R111-19	R. 111-18
Code de l'urbanisme	art. *R111-20	R. 111-19
Code de l'urbanisme	art. *R111-21	R. 111-27
Code de l'urbanisme	art. *R111-22	R. 111-28
Code de l'urbanisme	art. *R111-23	R. 111-29
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-24	R. 111-30
Code de l'urbanisme	art. *R111-24-1	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. *R111-24-2	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. *R111-26	R. 115-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-27	R. 122-16
Code de l'urbanisme	art. R. 111-28, alinéa 1	R. 172-1
Code de l'urbanisme	art. R. 111-28, alinéas 2 à 10	R. 172-2
Code de l'urbanisme	art. R. 111-29	R. 172-3
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-30	R. 111-31
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-31	R. 111-37
Code de l'urbanisme	art. R. 111-32, alinéa 7	R. 111-39
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-32, alinéas 1 à 6	R. 111-38
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-32-1	R. 111-40
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-33	R. 111-41
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-34, alinéa 5	R. 111-43
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-34, alinéas 1 à 4	R. 111-42
Code de l'urbanisme	art. R. 111-34-1	R. 111-44
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-34-2	R. 111-40
Code de l'urbanisme	art. R. 111-34-2	R. 111-44

Code de l'urbanisme	art. R.* 111-35	R. 111-45
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-36	R. 111-46
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-37	R. 111-47
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-38	R. 111-48
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-39	R. 111-49
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-40	R. 111-50
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-41	R. 111-32
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-42	R. 111-33
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-43	R. 111-34
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-44	R. 111-34
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-44 et art. R.* 111-39	R. 111-49
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-45	R. 111-35
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-46	R. 111-36
Code de l'urbanisme	art. R. 111-46-1	R. 111-51
Code de l'urbanisme	art. R. 111-48	R. 114-1
Code de l'urbanisme	art. R. 111-47	R. 424-24
Code de l'urbanisme	art. R. 111-49	R. 114-2
Code de l'urbanisme	art. R. 111-50	R. 111-23
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-50-1	R. 111-24
Code de l'urbanisme	art. R. 123-9, alinéa 26	R. 122-2
Code de l'urbanisme	art. R*123-1	L. 151-2
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 4, ecqç le zonage	R. 151-2, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 2	R.151-1, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéas 3 et 5	R.151-1, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 4 ecqç les PADD, OAP et règlement	R.151-2, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 6	R. 151-4
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 7	R. 151-5
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 1	R. 151-3, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 2	R. 151-3, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 3	R. 151-3, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 4	R. 151-3, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 5	R. 151-3, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 6	R. 151-3, alinéa 6
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 7	R. 151-3, alinéa 7
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 8	R. 151-3, alinéa 8
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 9	R. 151-5
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-2, alinéa 1	R. 151-54, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-2, alinéa 2	R. 151-55, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-3, alinéa 1	L. 151-5
Code de l'urbanisme	art. R*123-3, alinéa 2	R. 151-54, alinéa 3

Code de l'urbanisme	art. R*123-3, alinéa 3	R. 151-55, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéa 1	R. 151-6, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéas 2 et 3	L. 151-46 ecq les OAP art. R. 151-54, alinéa 4 ecq le POA
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéas 2 et 4	L. 151-47
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéa 5	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-2	Non repris principe général englobant à l'art. R. 151-6
Code de l'urbanisme	art. R*123-4, alinéa 1	R. 151-17
Code de l'urbanisme	art. R*123-4, alinéa 2	L. 151-26
Code de l'urbanisme	art. R*123-5	R. 151-18
Code de l'urbanisme	art. R*123-6	R. 151-20
Code de l'urbanisme	art. R*123-7, alinéa 1	R. 151-22
Code de l'urbanisme	art. R*123-7, alinéas 2 à 5	R. 151-23
Code de l'urbanisme	art. R*123-7, alinéa 6	R. 151-36
Code de l'urbanisme	art. R*123-8, alinéas 1 à 4	R. 151-24, alinéas 1 à 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-8, alinéas 5 à 9	R. 151-25
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 2	R. 151-30, alinéas 2 et 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 3	R. 151-33, alinéas 1, 2 et 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 4	R. 151-47, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 5	R. 151-49, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 6	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéas 7 à 9	R. 151-39, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéas 10 et 11	R. 151-39, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 12	R. 151-41, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 13	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 14	R. 151-43, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 15	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 16	R. 151-42, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 17	art. R. 151-49, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéas 18 à 21	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 22	R. 151-44
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 23	L. 151-13, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 24	R. 151-27 et art. R. 151-28
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 25	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 26	R. 122-2
Code de l'urbanisme	art. R*123-9-1	R. 151-46
Code de l'urbanisme	art. R*123-9-2	R. 152-4
Code de l'urbanisme	art. R*123-10	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-10-1	R. 151-21, alinéa 3

Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 1	R. 151-9 ecqc la délimitation graphique des zones
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R. 151-34, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R. 151-38, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R. 151-48, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R. 151-50, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 3	R. 151-31, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 4 ecqc les autorisations sous conditions	R. 151-34, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 4 ecqc les interdictions	R. 151-31, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 5	R. 151-34, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R. 151-34, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R. 151-43, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R. 151-48, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R. 151-50, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 7	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 8	R. 151-34, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 9	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 10	R. 151-41, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 10	R. 151-43, alinéa 6
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 11	R. 151-43, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 12	R. 151-48, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 13	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 14	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 2	R. 151-43, alinéa 7
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 3	R. 151-35
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéas 4 et 5	R. 151-36
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 6	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 7	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 8	R. 151-32
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 9	R. 151-38, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 10	R. 151-34, alinéa 5 ecqc les installations d'intérêt général art. R. 151-43, alinéa 4 ecqc les espaces verts et ECE art. R. 151-48 ecqc les voies et ouvrages publics
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 11	R. 151-38, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 12	R. 151-38, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 13	R. 151-40
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 14	R. 151-42, alinéa 3

Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 15	R. 151-50, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 1	R. 151-52, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 1	R. 151-53, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 2	R. 151-52, alinéa 10
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 3	R. 151-52, alinéa 9
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 4	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 5	R. 151-52, alinéa 8
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 6	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 7	R. 151-53, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 8	R. 151-53, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 9	R. 151-53, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 10	R. 151-53, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 11	R. 151-52, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 12	R. 151-52, alinéa 15
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 13	R. 151-52, alinéa 11
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 14	R. 151-53, alinéa 6
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 15	R. 151-53, alinéa 7
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 16	R. 151-52, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 18	R. 151-52, alinéa 14
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 19	R. 151-52, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 20	R. 151-52, alinéa 12
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 21	R. 151-52, alinéa 13
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 22	R. 151-53, alinéa 11
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 1	R. 151-51
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 2 ecqc les bois et forêts qui relèvent du régime forestier	R. 151-53, alinéa 8 ecqc les bois et forêts qui relèvent du régime forestier
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 2 ecqc les SUP	R. 151-51 ecqc les SUP
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 4	R. 151-53, alinéa 9
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 5	R. 151-52, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 6	R. 151-53, alinéa 6
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 7	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R. 123-9, alinéa 26	R. 122-2
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-14-1	R. 152-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-15, alinéa 1	R. 153-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-15, alinéas 2 et 3	R. 132-2
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-16, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-16, alinéa 2	R. 153-5
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-16, alinéa 3	R. 153-2
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-17	R. 153-11
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-17, ecqc élaboration	R. 153-6

Code de l'urbanisme	art. R.* 123-18	R. 153-3
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-19, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-19, alinéa 2	R. 153-9
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-19, alinéa 3	R. 153-8
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-19, alinéa 4	R. 153-10
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-20	R. 153-7
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-21	R. 153-12
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-22	R. 153-18
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-22-1	R. 153-19
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-23-1	R. 153-14
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-23-2	R. 153-15
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-23-3	R. 153-16
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-23-4	R. 153-17
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-24	R. 153-20
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-25, alinéa 8	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-25, alinéas 1 à 7 et 9	R. 153-21