

Jean-Baptiste Achéritéguy  
Domaine Morpain  
9, allée des roses  
33370 Yvrac  
☎ : 07 83 16 30 72  
✉ [jb.acheriteguy@gmail.com](mailto:jb.acheriteguy@gmail.com)

REÇU le 15 JAN. 2025

À Monsieur Hervé Miller  
Commissaire enquêteur  
en l'hôtel de Ville d'Yvrac

Yvrac 13 janvier 2025

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous fais remettre le rapport relatif au PLU à Yvrac élaboré par les Conseils municipaux au cours de onze années ; rapport que j'ai rédigé pour dénoncer ce qui m'apparaît comme autant de manquements et d'irrégularités pouvant remettre en cause la validité de ce Plan local d'urbanisme.

Parmi les manquements majeurs **il y a l'absence de respect à l'égard des habitants de notre village** qui ont été placés, en permanence, devant des décisions prises sans concertation : les Conseils municipaux, avec la société Métaphore, ont décidé des mesures à prendre et ont ensuite informé les villageois de leurs décisions.

Les prises illégales d'intérêt que dénonce le rapport sont à la fois consternantes et révoltantes pour qui constate les faits. Nous ignorons si le Commissaire enquêteur a une autorité et une influence pour dénoncer ces faits dans son rapport, nous pensons cependant qu'il était de notre devoir de l'alerter sur le sujet, d'autant que, dans tous les cas, la justice devra se prononcer.

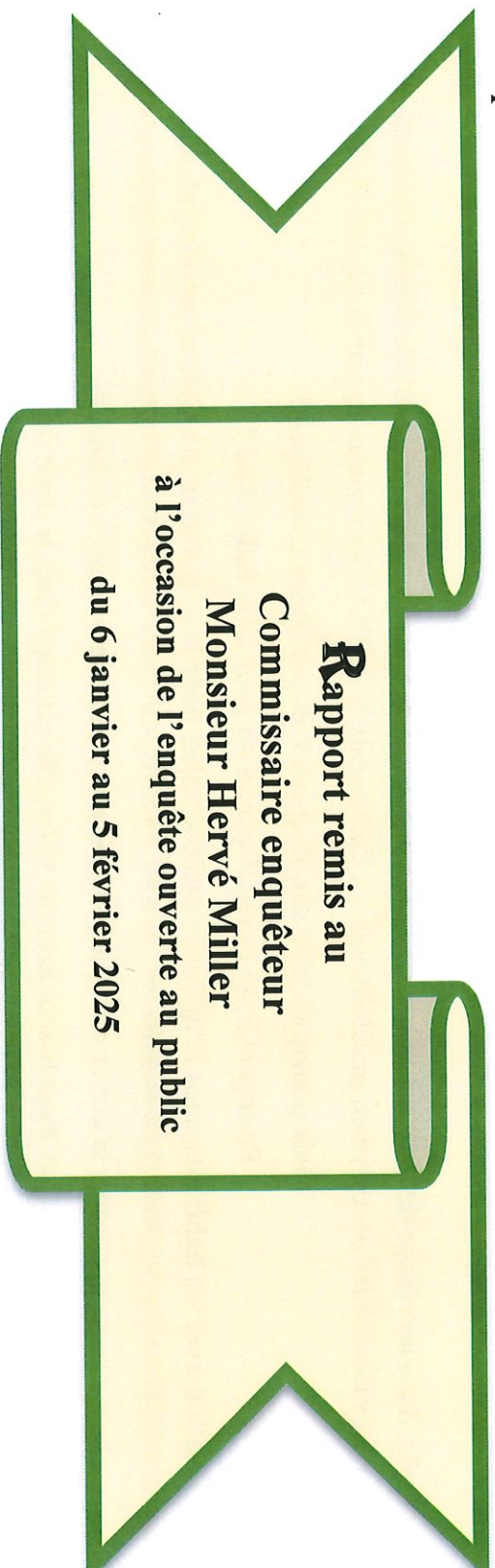
Un Conseil municipal n'est pas élu pour décider seul ; jusqu'à l'an 2001, sous l'autorité d'un Maire convivial et dévoué, les anciens, comme moi, attestent de la bonne gestion de ce village qui n'était endetté par rien.

Ce PLU aurait pu voir le jour avec l'assentiment des habitants, mais quand un Adjoint et un Maire veulent imposer leurs ukases, **sans prendre en compte un collectif de plus de deux cents habitants au Pin franc** qui s'oppose à ce projet, quand le Maire et son conseil municipal ne sont pas capables d'entretenir les voies principales avec les trottoirs transformés (jusqu'aujourd'hui) en chemin de muletier, lorsque le Maire et son Conseil ne sont pas capables de prendre des mesures contre le trafic dangereux et le bruit mais vont dans le sens contraire de ce qui est demandé par les riverains, alors ce Maire et son conseil s'exposent aux critiques et aux risques de possibles sanctions.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire, en l'assurance de mes sentiments de considération la plus distinguée.



**D**ans les états despotiques, il n'y a point de lois : le juge est lui-même sa règle. Dans les états monarchiques, il y a une loi et là où elle est précise le juge la suit ; là où elle ne l'est pas, il en cherche l'esprit. Dans le gouvernement républicain il est de la nature de la constitution que les juges suivent la lettre de la loi. Il n'y a point de citoyen contre qui on puisse interpréter une loi quand il s'agit de ses biens, de son honneur ou de sa vie...  
Montesquieu « De l'esprit des lois »



*par J.-B. Achériéguy*

*Pour mémoire : La délibération qui arrête un PLU (article R. 153-3 du code de l'urbanisme) :*

- *Est transmise aux services de la préfecture ou sous-préfecture ;*
- *Est affichée un mois au siège de l'EPCI compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie.*
- *L'arrêté de mise à l'enquête publique d'un PLU (articles L. 123-7 et R. 123-14 du code de l'environnement) :*
- *Est transmise aux services de la préfecture ou sous-préfecture ;*
- *Est affichée un mois au siège de l'EPCI et Communes membres, ou en mairie ;*
- *Un avis au public est publié 15 jours avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci est publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.*

À partir de cette délibération, la totalité des documents concernant l'élaboration du PLU est mise à disposition du public selon des modalités précises or on note l'absence du « porter à connaissance » qui reste absent parmi les documents mis à disposition des Yvracais

Sur le site de la Commune

**Projet PLU arrêté le 30 septembre 2024**

- Projet PLU arrêté – rapport de présentation
- Projet PLU arrêté – PADD
- Projet PLU arrêté – OAP
- Projet PLU arrêté – règlement graphique
- Projet PLU arrêté – règlement écrit
- Projet PLU arrêté – annexes



## Préambule

*Sapiens nihil affirmat quod non probet*  
Le sage n'affirme rien qu'il ne prouve  
*Virgile*

**Qu'y** avait-il de plus facile, dans un village de 2800 habitants, de 1200 maisons, et de 2000 électeurs que de s'adresser individuellement à chaque habitant ou à chaque famille pour leur demander d'exprimer, préalablement à l'élaboration du PLU, leur souhait pour le devenir de leur Commune ?

Mais pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué ?

Pourquoi faire collectif quand on peut faire individuel ?

Sans la moindre concertation avec les habitants, sans la moindre considération pour la population, un Conseil municipal, malheureusement élu sans **compétition**, se croit habilité à décider en **despote**,

que la Grèce antique considérerait comme un bon père de famille.

La démocratie n'est pas dans le seul droit de voter, elle est aussi dans le droit de décider à la majorité.

Yvrac est un village qui veut garder son identité et rester, par volonté et souveraineté de ses habitants, en dessous du fatidique nombre des trois mille cinq cents habitants et ne construire des logements sociaux que dans les constructions existantes ; de plus ces mêmes habitants demandent que soit traité les nuisances et le bruit sur l'avenue des Tabernottes !

On trouvera dans le dossier du PLU un rapport ayant pour titre « Élaboration du PLU - Bilan détaillé de la concertation » qui est une accumulation d'informations tronquées. Ils ont fait le PLU, SEULS, et ils ont informé les habitants après. C'est donc à nous de démontrer les sophismes énoncés.

*J'observe que le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions.*



# Apparaît comme autant de manquements et d'illégalités dans la procédure d'élaboration du PLU depuis 2014 jusqu'aujourd'hui.

## Le dossier du PLU est mis à disposition sur le site depuis octobre 2024

Il manque, sauf erreur, le « porter à connaissance » qui n'a jamais été proposé aux Yvracais

Article L123-11. Version en vigueur depuis le 01 janvier 2017. Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3. Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

### Sommaire

• Concernant l'absence de concertation avec les habitants	4
• Concernant les prises illégales d'intérêts dans le PLU	7
• Concernant le non-respect des engagements pris au cours du conseil municipal du 21 juillet 2014	24
• Concernant la non concordance entre le compte-rendu du 21 juillet 2014 et le PADD	30
• Concernant les mesures prises pour promouvoir l'œnotourisme	33
• Concernant la volonté d'imposer 100% de logements sociaux dans les zones Au ou U	36
• Concernant l'absence de mesures contre le bruit et le danger sur les avenues des Tabernottes et du Pin franc	39
• Concernant l'absence de concertation et la tenue de fausses réunions publiques	43
• Concernant l'absence de mise à disposition des « porter à connaissance »	47
• Concernant la mixité imposée en zone U	49
• Concernant l'insertion dans le PADD d'un document étranger au village	52
• Concernant l'impossibilité de consulter une étude préalable sur la démographie	55
• Concernant l'avis du déboulogue et le départ de 4 membres de la commission d'urbanisme	56
• Concernant l'évaluation environnementale	58
• Concernant le rapport de présentation	59
• Concernant l'incohérence entre les besoins fixés dans le rapport de présentation et les données démographiques	60
• Concernant le zonage	61
• Écologie	63
• Concernant l'existence des commissions	64
• Concernant l'illégalité de l'élection du Maire en 2024	65
• Concernant l'illégalité de la procédure d'adoption du PLU	67



## Concernant l'absence de concertation préalable avec les Yvracais

Avant que ne présente et n'énumère le projet de transformation du POS en PLU exposé par le Maire lors du conseil municipal du 21 juillet 2014, le Maire devait procéder à une réunion de concertation avec les Yvracais. Il est noté que le **14 mai 2024** le Conseil municipal d'Yvrac a procédé à « *l'actualisation de la délibération de l'élaboration du PLU séance tenante* » il reste à savoir si cette actualisation doit faire l'objet d'une publicité ?

Toutes les délibérations et arrêtés font l'objet de transmission en préfecture et de mesures de publicité et d'information (articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme)

Article R153-21 Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 19 Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R. 153-20.

6° La décision mentionnée à l'article R. 104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale.

Il est dit dans une délibération analogue :

*Article 9 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de la Communauté de Communes du Triangle Vert ainsi que dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.*

De plus il devait publier l'annonce dans un journal de la région. Nous avons demandé à quelle date et nous n'avons pas obtenu de réponse.

Cette réunion préalable à la décision du Conseil municipal n'a jamais été proposée.



Il faut préciser qu'il n'y aura jamais aucune réunion de concertation au cours de ces dix années, mais deux réunions d'information dont on ne trouve aucune trace dans les documents mis à disposition sur le site de la commune. Il s'agit de la réunion du 22 mars 2016 qu'on ne trouve, sauf erreur, ni dans les comptes-rendus du Conseil municipal précédant le mois de mars 2016 ni dans les PV adressés en Préfecture.

**La réunion mentionnée sur un document de préparation du PLU fait état de la date du 22 mars 2016. Nous ne trouvons aucun PV, aucune réunion du conseil municipal qui fasse mention de ce projet de réunion, pas plus que son compte-rendu**

## **PUBLICITÉ DES ACTES**

## **COMMUNE**

Q Rechercher

⊗ Annuler

⌕ Recherche avancée

OpenData / Actes administratifs / 2016

⌵

*Ce répertoire est vide.*

La concertation avec les habitants est tellement écartée par le Conseil municipal d'Ytrac et son Maire, que l'on en vient à faire des comparaisons avec les villes et villages qui sont ouverts à la notion de concertation à la fois concertation préalable (néant à Ytrac) et concertation en cours d'élaborations du PLU à l'occasion de réunion d'information.

Pour information, le rapport de présentation du PLU doit comporter une étude d'environnement ayant pour objet d'analyser l'état initial de l'environnement de la commune et les incidences du PLU sur cet environnement (article R\*123-2 c. urb) elle est obligatoire pour tous les plans à l'exception de certains énumérés par l'article R. 121-14 du code de l'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une étude plus complète (notamment Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux). Le juge administratif a développé un contrôle de plus en plus étendu sur l'étude d'environnement. Pour apprécier son caractère suffisant, il se fonde sur plusieurs éléments d'appréciation :

- 1° Le caractère sérieux de l'étude
- 2° Le caractère complet de l'étude
- 3° Le caractère précis de l'étude
- 4° La prise en compte de la sensibilité du milieu.

**Ce document n'est pas mis à disposition des habitants avant le vote du PLU**



## La CONCERTATION

C'est une pratique qui consiste à rechercher un accord, une entente, en vue d'une prise de décision ou d'un projet commun, entre toutes les personnes concernées, qu'elles aient des intérêts convergents, complémentaires ou même divergents.

Le Conseil municipal, tout au long de l'élaboration du PLU n'a eu de cesse de confondre l'information de mesures décidées sans concertation par la seule commission (dont on ignore, jusqu'à ce jour, la composition) avec la notion de concertation.

Un collectif réunissant plus de 200 signataires refusant la construction de logements au carrefour des voies les plus dangereuses et les plus polluantes n'a pas été pris en considération par le Conseil municipal.

Il s'agit de la zone située au Pin franc. Reste à savoir si la pétition est transmise au Commissaire enquêteur ?

\*\*\*

« La pratique française n'est pas de fournir des scénarios évalués jusqu'au bout de leur logique, surtout en ce qui concerne les PLU, mais d'intégrer progressivement et continûment les contraintes. Il faudra désormais développer des solutions alternatives, les comparer, justifier les choix décisionnels, vulgariser pour le public, discuter et prendre en compte les avis. Ce qui implique, outre un surcroît de travail (et donc de coût !), un changement général de comportement chez les techniciens et les décideurs. »

Ainsi parle le Délégué général de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme et il en dit plus encore en page 73 du présent rapport.

Tout a été fait, dans ce PLU, pour exclure les habitants du village à l'élaboration du PLU. Les initiateurs du PLU n'ont rien demandé et ils ont tout imposé, du Maire et la Commission d'urbanisme jusqu'au bureau d'étude META-phore... Ils sont venus nous expliquer ce qu'ils avaient décidé SEULS.

Ils n'ont jamais tenu le moindre compte des protestations du collectif du Pin franc qui refuse la construction de 100% de logements sociaux en milieu bruyant et dangereux. Un collectif qui représente plus de deux cents personnes contestataires dans le village de 2800 habitants et, qui plus est, résidentes du quartier du Pin franc. Pour la commission de l'urbanisme à Yvrac ça ne compte pas.

## Concernant les prises illégales d'intérêt

A la lecture du **rapport de présentation**, mis seulement à disposition des yvracais en novembre 2024, on en vient à qualifier la place que ce rapport consacre au seul château Lafitte (25 fois cité en pages 31,180,181,193,249,250,251,252,253,262,263,274,275,278,306) de provocation grotesque et indécente.

**Indécente**, si on tient compte du fait que la société Métaphore facture son temps à des prix conséquents et que le château Lafitte, **personne privée**, en est bénéficiaire et **fait ainsi payer ces travaux rédactionnels et administratifs illégaux, dont il est seul bénéficiaire, à la collectivité**, comme est autant scandaleuse la remise en état du chemin de la Roche pour son seul bénéfice du trafic des voitures et autobus, comme est autant scandaleux le financement d'un chemin « de circulation douce ». C'est donc, à la fois, une provocation indécente et scandaleuse !

**Page 193 du rapport de présentation** : « ...Le *PLU* prévoit un site d'activités touristique en lien avec l'*œnotourisme* (secteur Aot) au château Lafitte ; le schéma des circulations douces décliné dans le PADD dessert le secteur du château Lafitte. » Secteur AOT qui, il faut le rappeler, n'existe pas dans les zonages du code de l'urbanisme (voir page 66)

Il convient de préciser que ce chemin de circulation douce est ajouté au cinquième PADD mais pas aux quatre premiers. Ce qui signifie que le rapport de présentation a fait l'objet de modifications sur ce sujet d'ordre privé.

Comment un projet privé peut-il occuper autant de place dans l'élaboration d'un projet collectif comme celui d'un PLU ?

En réalité, le château Lafitte exerce des activités parallèles, **totalement illégales** depuis 2012 et 2015 (achat de la Manchotte) sans la moindre opposition de la Mairie, seulement en faisant croire que cette activité illégale devient conforme du fait qu'elle existerait depuis plus de trente ans (ce qui est totalement faux et démontré par les statuts) et qu'il s'agit d'une activité « événementielle » ce qui la rendrait noble et légale, alors que ce subterfuge est dérisoire car il ne remet pas en cause les lois de l'urbanisme dont le Maire et l'élu semble bien peu se préoccuper.

Autrement dit, dès lors qu'une activité illégale perdure depuis l'an 2012, le Maire et l'élu conseiller municipal, en font une activité légale qu'il convient d'officialiser au grand jour par le stratagème de l'GENOTOURISME.

Et ils en profitent pour proposer, illico, dans le rapport de présentation :

*Le projet à l'étude décline :- Hôtel- Boutique- Restaurant- Spa- Musée- Événementiel- Habitation (de fonction)- Chai- Parking 150 voitures*. On se pince pour se réveiller : un « Sana Per Aquam » pour justifier aussi de l'activité œnotouristique.

Mais l'analyse de ces lignes nous pousse surtout à constater une véritable mystification puisque cette énumération de projets : d'un hôtel qui est déjà une réalité, d'un restaurant qui est déjà une réalité, d'un parking de 150 places qui est déjà une réalité, est bien la preuve d'un abus de pouvoir et d'une prise illégale d'intérêt. La démarche n'est donc qu'une tentative de régulariser un état de fait sous le couvert de ce PLU.



S'il faut en croire Monsieur Lafeuillade, aujourd'hui Maire, et Monsieur Bonhur, le mot œnotourisme est, inventé par les viticulteurs, un mot magique mis dans les PLU, hors des notions de l'urbanisme, avec lequel certaines personnes peuvent accomplir des prouesses en architecture... on peut ainsi construire des hôtels en milieu agricole ou encore des restaurants et des salles de spectacles avec troupes de cabarets et des scènes festives assorties de feux d'artifices.

Dans ce PLU,

Il convient de dénoncer avec la plus grande fermeté une prise illégale d'intérêt offerte à un élu avec la complicité du Maire et de la commission de l'urbanisme au sein de ce conseil municipal qui couvrent l'activité illégale de la gérance du château Lafitte depuis 2012 et qui tente une éventuelle régularisation sous le couvert d'une initiative appelée « œnotourisme » et qui occupe une place importante dans l'élaboration de ce PLU.

Pour convaincre les Yvracais du bien fondé de cette démarche, l'élu élabore un scénario totalement mensonger et entièrement repris par la commission de l'urbanisme au conseil municipal.

Dans le PLU on explique aux habitants d'Yvrac que ce projet d'aménagement touristique est seulement la continuité d'une pratique qui perdure depuis trente ans. Cette assertion est une tromperie, il n'y a jamais eu aucune activité dite « événementielle » avant 2012 au château Floréal Laguens à Yvrac.

Voici *in extenso* les phrases utilisées par la mairie responsable :

#### ■ L'œNO-TOURISME Extrait du rapport de présentation

L'œnotourisme, ou tourisme vitivinicole et œnologique, est une forme de tourisme d'agrément qui repose sur la découverte des régions viticoles et leurs productions : la commune d'Yvrac compte sur son territoire le château Lafitte, qui depuis plus de 30 ans, est pionnier dans le tourisme viticole, avec la création en 1973 de grandes salles de réception privées sur le domaine.

Aujourd'hui, l'activité du château décline plusieurs salles de réception d'une capacité d'accueil autorisée pour plus de 1000 personnes (certification ERP délivrée par la préfecture), qui lui permet de décliner des activités de séminaires, événements privés et animations œnologiques (visite des chais, initiation à la dégustation animée par des œnologues, ...).

→ Secteur Aot :

- projet œnotouristique au Château Lafitte, qui développe depuis 30 ans une activité événementielle (animations œnologiques)

- Projet de confortement d'une activité qui existe déjà et non de création ex-nihilo

Ces déclarations sont mensongères ; quand la mairie déclare que ce n'est pas une activité nouvelle c'est absolument faux. L'activité de location de salle, d'organisation de banquets à l'occasion de mariages et autres, avec feux d'artifices à la clef, est une activité illégale mise en place par le nouveau propriétaire dès juin 2012. Il n'est nullement question d'activités qui remonteraient à trente ans et il n'est nullement question d'œnologie.

L'œnotourisme est le Sésame du viticulteur entreprenant qui rend possible toutes initiatives contraires au code de l'urbanisme et aux jurisprudences qui ont dénoncé ces abus au cours du temps. Les seules conditions pour parvenir à cet exploit sont d'avoir l'audace et les complicités nécessaires du Conseil municipal et de son Maire.

Difficile d'imaginer plus beau pied-de-nez fait par Messieurs Lafeuillade et Bonhur aux habitants de notre village.





Quand on va sur le site du **VITICULTEUR** on est très impressionné par cette intense activité **OENOTOURISTIQUE**



Dans le même sens, un permis de construire pour la création d'une salle de réception et de dégustation dans un domaine viticole ne peut être autorisé car une telle salle, destinée à accueillir une activité commerciale et culturelle, ne présente pas de lien nécessaire avec l'exploitation viticole du domaine ([CAA Marseille, 25 janvier 2022, n° 19MA03569](#)).

Et on se prend à ne rien comprendre à cette décision jurisprudentielle

A Yvrac on fait ce que l'on veut quand on est un élu qui évolue au milieu d'un Conseil municipal conciliant avec la complicité du responsable de la commission d'urbanisme.

Ce n'est plus la danse des canards, tube parmi les tubes, mais la danse de Dionysos, dieu du vin, des fêtes, de l'extase et du délire !  
De l'œnotourisme avant tout projet du PLU sans modération.



Le propriétaire, de 1995 à 2012, était Monsieur Floréal Laguens, décédé en 2002, et son épouse. Les statuts de la société en 1995 ne font mention que de la seule possible activité d'exploitation viticole. C'est illégalement, un mois avant la vente du château à l'égard de Monsieur Bonhur, en avril 2012, que les statuts seront modifiés à la demande de l'acheteur qui acte l'achat un mois plus tard, le 10 mai 2012 ; il fait modifier les statuts préalablement à la vente, en ajoutant illégalement la mention de location de salles comme cela se démontre par les extraits des actes notariés ; cette nouvelle mention n'étant pas une décision légale du fait qu'il s'agit d'un secteur exclusivement agricole qui n'autorise pas ce genre d'activité commerciale.

Statuts de 1996

## Les statuts de 1995 et 2012

ARTICLE 2 : OBJET  
La Société a pour objet :  
" la propriété, l'administration et jouissance, des immeubles ci-après énumérés à la Société et de tous autres immeubles à vocation agricole, bâtis ou non bâtis, dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement; observation étant faite que les immeubles agricoles possédés par la Société ne peuvent dépasser la limite de superficie qui serait éventuellement fixée par décret en vertu de la disposition de l'article 2 de la loi du 31 décembre 1970, ni entraîner celle relative aux régions naturelles différentes prévue par l'article 3 dudit article.  
" et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société et ne soient pas incompatibles avec les règles de la législation propre aux groupements fonciers agricoles.

ARTICLE 2 : OBJET  
La Société a pour objet :  
" la propriété, l'administration et jouissance, des immeubles ci-après énumérés à la Société et de tous autres immeubles à vocation agricole, bâtis ou non bâtis, dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement; observation étant faite que les immeubles agricoles possédés par la Société ne peuvent dépasser la limite de superficie qui serait éventuellement fixée par décret en vertu de la disposition de l'article 2 de la loi du 31 décembre 1970, ni entraîner celle relative aux régions naturelles différentes prévue par l'article 3 dudit article.

= location de salles et  
" généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société et ne soient pas incompatibles avec les règles de la législation propre aux groupements fonciers agricoles.

Il en va de même pour une autre société dénommée La Manchotte, voisine du château Laiffite, qui n'a pas d'autre activité que celle de la vigne et où le gérant fait déjà une activité d'hôtellerie sans la moindre gêne.

Le responsable de ces sociétés exerce donc, dans une totale illégalité, depuis 2012, des activités contraires à l'exploration des vignobles.

Et la démarche entreprise dans le PLU d'Yrac serait, grâce à la connivence du conseil municipal, pour le gérant du château Laiffite Laguens, un moyen de régulariser son activité illégale sous le couvert de l'oenologie dont il est curieusement le seul bénéficiaire dans le PLU.

Nous attendons et espérons du Commissaire enquêteur, une dénonciation de cette pratique de prise illégale d'intérêt dans l'élaboration du PLU d'Yrac.

Extrait de l'acte de cession de parts par Vincent Bonhur le mois d'avril 2015. Voir aussi K bis La Manchotte en fin de rapport



## EXPOSE

### II/ CONSTITUTION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous seing privé, en date à YVRAC du 19 mars 2002, enregistré le 10 avril 2002, il a été constitué une Société Civile d'Exploitation agricole dénommée « LA MANCHOTTE T », ayant son siège social à YVRAC (33370), 39 Chemin de la Roche.

La société MANCHOTTE T présente les caractéristiques suivantes :

Forme : Société civile d'exploitation agricole

Durée : CINQUANTE ans

Objet :

*« L'exploitation et la gestion de biens agricoles apportés ou mis à la disposition par les associés, achetés, créés ou pris à bail par la société. La vente et éventuellement la transformation conformément aux usages agricoles des produits de cette exploitation. Ainsi que toutes opérations se rattachant à l'objet ci-dessus pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société. »*

Mais, au final, une procédure judiciaire sera de nature à dire le droit.

### **Conseil d'État, 2ème et 7ème sous-sections réunies, 14/02/2007, 282398**

... Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête ; Considérant qu'alors même que les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du code de l'urbanisme ...

En résumé l' élu Monsieur Bonhur exerce une activité illégale depuis 2012/2013 avec la complicité de la Commune, et, aujourd'hui, au moment du PLU, le Maire s'efforce de couvrir cette activité illégale qui n'a jamais fait l'objet d'une tentative de régularisation. **D'autant que lui-même se préserve pour l'avenir en s'autorisant de construire chez-lui dans un milieu agricole.** (voir page 265 du rapport de présentation)



Les décisions d'urbanisme, et particulièrement celles qui permettent la constructibilité de terrains, sont particulièrement sujettes à la mise en cause de l'impartialité et de la probité des élus municipaux.

Trois décisions récentes viennent illustrer les divergences d'interprétation sur l'influence qu'un élu a pu avoir sur une décision d'urbanisme qui, *in fine*, lui est profitable à titre personnel.

Rappelons que l'existence d'un conflit d'intérêt peut être sanctionnée sur deux plans.

Sur le plan pénal, d'une part, au titre de la prise illégale d'intérêt, qui, aux termes de l'article 432-12 du code pénal sanctionne « *le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public ou par une personne investie d'un mandat électif public, de prendre, recevoir ou conserver, directement ou indirectement, un intérêt de nature à compromettre son impartialité, son indépendance ou son objectivité dans une entreprise ou dans une opération dont elle a, au moment de l'acte, en tout ou partie, la charge d'assurer la surveillance, l'administration, la liquidation ou le paiement* ». Sur le plan administratif d'autre part, en application des dispositions de l'article L 2131-11 du code général des collectivités territoriales, qui dispose que « *sont illégales les délibérations auxquelles ont pris part un ou plusieurs membres du conseil intéressés à l'affaire qui en fait l'objet, soit en leur nom personnel, soit comme mandataires.* »

Deux décisions de la cour administrative d'appel de Marseille et de la cour administrative d'appel de Lyon viennent confirmer une évolution de la jurisprudence administrative, tendant à restreindre le champ du conflit d'intérêts. Elles rappellent que pour que soit prononcée l'annulation d'une délibération, il faut établir que le conseiller municipal a un intérêt personnel distinct de l'intérêt de l'ensemble des habitants, mais aussi prouver l'influence déterminante de l'élu sur le sens de la décision.

En matière d'élaboration et d'approbation du PLU, la CAA de Marseille, dans un arrêt du 27 octobre 2022 (CAA Marseille, 27/10/2022, n° 21MA01696), apporte les précisions suivantes : « *s'agissant d'une délibération déterminant des prévisions et règles d'urbanisme applicables dans l'ensemble d'une commune, la circonstance qu'un conseiller municipal intéressé au classement d'une parcelle ait participé aux travaux préparatoires et aux débats précédant son adoption ou à son vote n'est de nature à entraîner son illégalité que s'il ressort des pièces du dossier que, du fait de l'influence que ce conseiller a exercée, la délibération prend en compte son intérêt personnel.* »

C'est ainsi que la Cour a considéré qu'une conseillère municipale devait être regardée comme conseillère intéressée, en égard à son intérêt personnel au classement dans l'emprise d'un STECAL de parcelles qu'elle utilisait pour l'exploitation d'un camping en zone naturelle.

Code général des collectivités territoriales

« 1. L'élu local exerce ses fonctions avec impartialité, diligence, dignité, probité et intégrité.

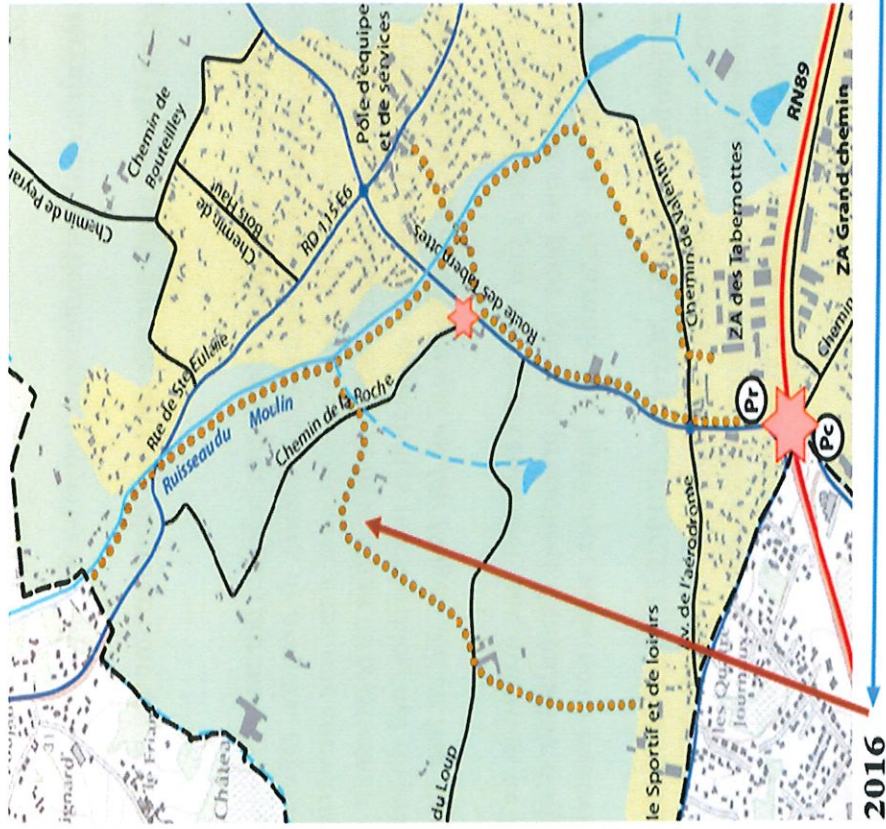
« 2. Dans l'exercice de son mandat, l'élu local poursuit le seul intérêt général, à l'exclusion de tout intérêt qui lui soit personnel, directement ou indirectement, ou de tout autre intérêt particulier.

« 3. L'élu local veille à prévenir ou à faire cesser immédiatement tout conflit d'intérêts. Lorsque ses intérêts personnels sont en cause dans les affaires soumises à l'organe délibérant dont il est membre, l'élu local s'engage à les faire connaître avant le débat et le vote.

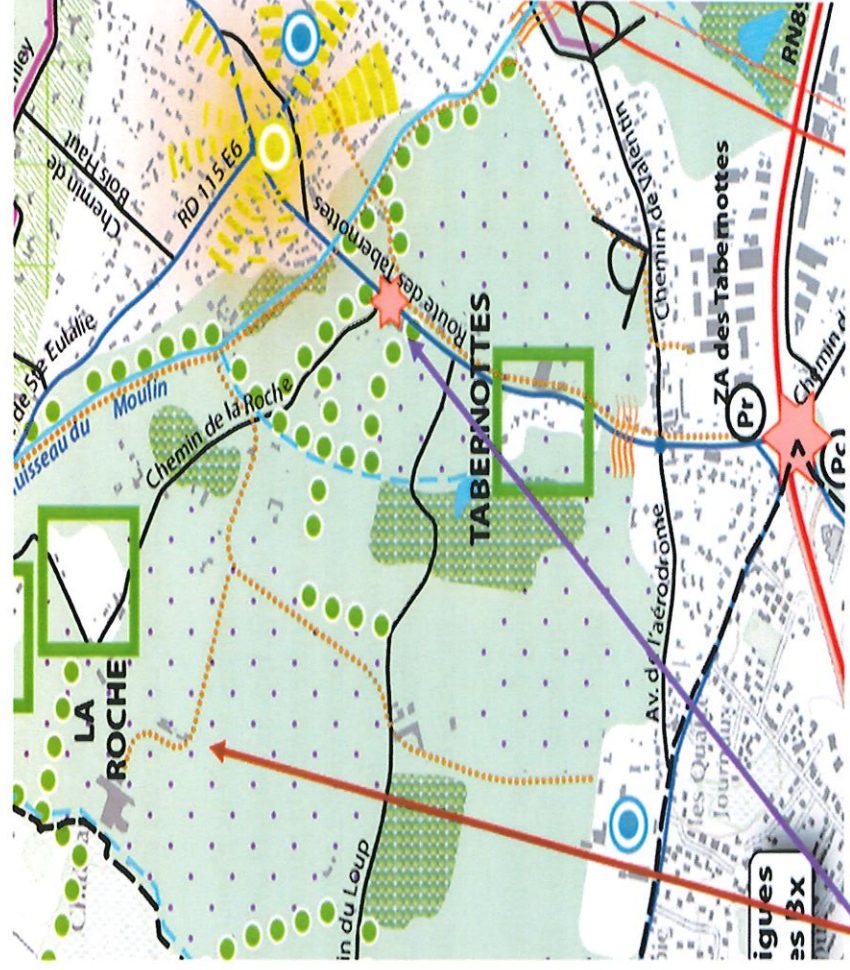
« 4. L'élu local s'engage à ne pas utiliser les ressources et les moyens mis à sa disposition pour l'exercice de son mandat ou de ses fonctions à d'autres fins.

« 5. Dans l'exercice de ses fonctions, l'élu local s'abstient de prendre des mesures lui accordant un avantage personnel ou professionnel futur après la cessation de son mandat et de ses fonctions.





2016



2023

Tant qu'à refaire le PADD cinq fois, profitons de l'occasion pour donner un autre coup de pouce à l'élu en refaisant le tracé des chemins piétons qui mènent direct au château Lafitte au frais du contribuable. On remarque aussi un projet gardé sous silence au chemin Laroche avec une étoile de David qui annonce un aménagement de sécurité, on se demande pourquoi, car enfin ce chemin est l'un des plus tranquille du village ?

Mais c'est aussi celui qui mène directement au château de l'élu.

L'élu, conscient du possible conflit d'intérêt, peut-il simplement se déclarer déport alors que l'intérêt exclusif et personnel subsiste ? Évidemment NON.



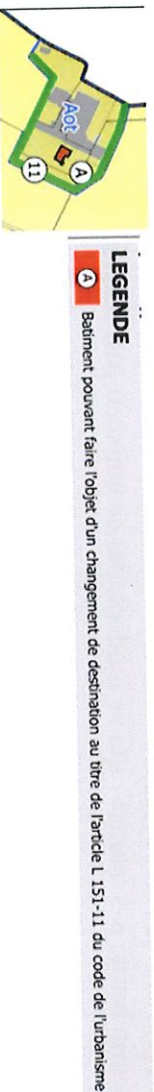
**La question se pose de savoir si une Commune peut inventer des zones de PLU ?**

**Dans le règlement écrit en page 4 se trouve la zone AOT.**

**De plus, dans ce règlement, il n'est question que d'être « destiné à des activités cenotouristiques. » et pas à un futur hôtel déguisé.**

On se pose la question de savoir comment un PLU peut prévoir, par avance, la destination d'un immeuble en le classant d'office et avant même toute demande de construction, comme unique bâtiment privilégié comme l'indique la carte graphique du règlement du PLU.

La question se pose de savoir comment un PLU peut, à ce point, faire une fixation sur l'intérêt d'un propriétaire et ne plus s'orienter sur l'intérêt général ?



Extrait du règlement :

Dans le secteur Aot : 1.2.10 Les constructions et installations techniques à condition d'être destinées à la création d'un projet d'activités en lien avec l'œnotourisme pouvant comprendre les destinations suivantes : commerce et d'activité de service (hôtellerie, restauration), commerce de détail et/ou de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) et d'équipements d'intérêt collectif et service publique (salle d'art et de spectacle).

2.1.4 Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas précédents les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions implantées dans le secteur Aot.

2.2.3 Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas précédents, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions implantées dans le secteur Aot.

Dans le secteur Aot : 2.4.5 L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 7 000 m<sup>2</sup>

Dans le secteur Aot : 2.5.5 La hauteur des constructions est limitée à 17 m mesurée au faîtage, hors installations techniques destinées aux énergies renouvelables qui devront être intégrés aux bâtiments

Dans le secteur Aot : 2.7.5 Les bandes boisées portées au plan de zonage sont à créer sur une emprise de 10 m le long de la limite séparative, à l'appui de l'annexe n° 1 jointe au présent règlement d'urbanisme.



Le Code de l'urbanisme précisant que « les constructions et installations nécessaires (...) à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone agricole des P.L.U. (R.123-7) », le changement de destination d'un bâtiment à usage agricole n'est donc autorisé que dans la mesure où ce changement de destination est nécessaire à l'exploitation agricole.

Exceptions : - Lors d'une révision du P.L.U., il est désormais possible de désigner dans le règlement et/ou le document graphique du P.L.U. « les bâtiments agricoles qui, **en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole " (L.123-3-1). - Le listage est donc possible dès lors qu'est maintenue l'activité économique agricole de l'exploitation et **que la desserte par les réseaux est suffisante pour la nouvelle destination du bâtiment**.

Note du rédacteur : c'est assurément pour ce projet que la commune a entrepris des travaux de consolidation du chemin de la Roche, au bénéfice du château Lafitte. Depuis on voit circuler les autobus de plus de 20 tonnes sur ce chemin limité à 5 tonnes qui se rendent, par ce nouveau parcours, jusqu'au château. Le coût de ces travaux est payé par la communauté yvracaise.

Deux cas peuvent se présenter :

- a) Si la demande est liée à une exploitation agricole : il y a lieu de considérer si le projet est directement lié à une activité agricole techniquement justifiée par les besoins de l'exploitation agricole et proportionnée à ceux-ci ; ces 2 conditions étant cumulatives
- b) Si la demande n'est pas liée à une exploitation agricole : le refus peut être motivé sur la base d'un défaut de lien direct avec l'exploitation agricole. C'est notamment le cas pour l'utilisation d'un corps de ferme pour l'exercice d'un commerce, d'une profession artisanale ou d'une activité industrielle.

**Dans le même sens, un permis de construire pour la création d'une salle de réception et de dégustation dans un domaine viticole ne peut être autorisé car une telle salle, destinée à accueillir une activité commerciale et culturelle, ne présente pas de lien nécessaire avec l'exploitation vinicole du domaine (CAA Marseille, 25 janvier 2022, n° 19MA03569).**



A été jugé illégal un permis de construire portant sur la construction d'un gîte rural au sein d'une exploitation agricole. Un tel projet n'a pas été considéré comme nécessaire à une exploitation agricole, quand bien même les ressources procurées par ce gîte auraient été utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique de l'exploitation (CE, 14 février 2007, n° 282398).

À propos de la desserte suffisante on garde en mémoire le remise en état du chemin la Roche, aux frais du contribuable, qu'empruntent maintenant des autobus à destination du bâtiment alors que le chemin est toujours limité à 5 tonnes.

Il ne faut pas perdre de vue que le propriétaire du château, avec la connivence du maire, fait une fausse déclaration en prétextant que l'activité existe depuis trente ans alors que les statuts sont seulement modifiés en 2012 pour justifier d'une activité de location de salles, au demeurant, totalement illégale... il ne suffit pas de redéfinir l'activité d'un viticultriceur dans les statuts de sa société pour être aussitôt conforme aux règles de l'urbanisme. C'est pourtant ce qu'a fait le nouveau propriétaire en 2012 pour s'octroyer le droit de louer des salles et de réaliser un nouveau commerce.



## Terre Exploitée

	SC Château du LORT
	Domaine de TOURELOURE
	EARL PESTOURY
	Château CAYRES
	Château FONTAUBERT
	Château HAUT LEUTON
	Château Lafitte
	Château Manchotte
	SCE des Domaines Jean Guillot
	Exploité par un retraité

Et en page 31...

« Le Château Lafitte, en démarche de confortement de son activité événementielle est l'objet d'un projet de diversification de son offre œnologique, par la création d'un programme de nuitées, avec activités de bien-être et restauration permanente dans le château Lafitte et ses dépendances appelées à être restaurées... »

Si on traduit la phrase sibylline de « confortement de son activité événementielle... » cela veut dire que le château, depuis son achat aux héritiers de Monsieur Laguens, (La famille Bonhir a acquis en 2012 le Ch. Floréal Lognien) ayant instauré une activité parallèle qui n'a jamais fait l'objet de la moindre démarche légale, parviendrait à conforter son activité illégale d'hôtelier en zone agricole grâce à la complicité du Maire et du Conseil municipal. Il est exact que les statuts de la SCEA Floréal Laguens prévoient la location d'une salle sous la réserve suivante :

Dès l'instant où on consulte le rapport de présentation, dès la page 31 du rapport, et en ce qui concerne le domaine viticole, on est surpris par la place qu'occupe le château Lafitte seul parmi la dizaine de château qui se trouvent sur la commune.

Extrait du règlement écrit dans le PLU où on trouve 17 fois le mot œnologique et 25 fois le mot Lafitte.  
Les autres viticulteurs ne sont cités que dans une liste dans le rapport de présentation en page 24.

### Dans le secteur Aot :

- 1.2.10 Les constructions et installations techniques à condition d'être destinées à la création d'un projet d'activités en lien avec l'œnotourisme pouvant comprendre les destinations suivantes : commerce et d'activité de service (hôtellerie, restauration), commerce de détail et/ou de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) et d'équipements d'intérêt collectif et service publique (salle d'art et de spectacle).

### 1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 1.3.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### Dans le secteur Aot :

- 1.3.2 Le stationnement devra être dimensionné à la hauteur de l'opération comprenant notamment un emplacement minimum par chambre et un nombre de place proportionné pour l'équipe professionnelle et les activités annexes.



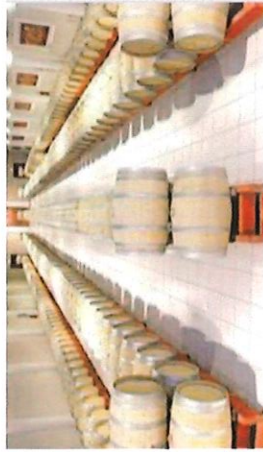
## ■ L'ŒNO-TOURISME Extrait du rapport de présentation

L'œnotourisme, ou tourisme vitivinicole et œnologique, est une forme de tourisme d'agrément qui repose sur la découverte des régions viticoles et leurs productions : la commune d'Yvrac compte sur son territoire le château Lafitte, qui depuis plus de 30 ans, est pionnier dans le tourisme viticole, avec la création en 1973 de grandes salles de réception privées sur le domaine.

Aujourd'hui, l'activité du château décline plusieurs salles de réception d'une capacité d'accueil autorisée pour plus de 1000 personnes (certification ERP délivrée par la préfecture), qui lui permet de décliner des activités de séminaires, événements privés et animations œnologiques (visite des chais, initiation à la dégustation animée par des œnologues, ...).

Ainsi l'élaboration du PLU présente une dissimulation des faits caractérisée par les écritures dans les documents du PLU, en particulier le rapport de présentation qui consacre 5 pages au Château Lafitte Laguens

S'il est sans doute exact qu'il existe en 1973 une grande salle, elle n'en sert pas moins à présenter de longues théories de tonneaux et non à couvrir l'activité d'un commerce de restauration et d'hôtellerie en violation de respect des lois sur l'urbanisme en milieu agricole. Actuellement, l'activité parallèle baptisée « événementielle » de la gérance du château Lafitte est illégale, au sens des lois sur l'urbanisme et la complicité du conseil municipal et de son maire en est la démonstration d'un favoritisme qui couvre la prise illégale d'intérêt, article 432-12 du code pénal.



## Page 262 du rapport de présentation

« Prise en compte de l'activité agricole : L'activité de la SCEA Château Lafitte actuellement propriétaire, se répartit à part égale entre l'activité de production et l'activité événementielle, les deux activités « s'alimentant » l'une l'autre dans une approche complémentaire, l'activité événementielle permettant de faire découvrir le vin du château Lafitte (atelier de dégustation, ateliers œnologiques, ...) et l'activité de production de constituer un facteur d'attractivité sur ce lieu. Dans le cadre d'une restructuration de son activité, un programme de diversification vers des activités en lien avec l'œnotourisme (hôtellerie, restauration, activités de bien-être, commerces ..) est à l'étude dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain à savoir démolition /reconstruction des bâtiments actuels, qui n'ont aujourd'hui qu'une fonction réduite en lien avec l'activité de production ; afin de compenser et améliorer le process de production , les espaces initialement destinés à l'activité de production sont relocalisés sur un foncier situé à proximité. Le projet, tant dans sa dimension hébergement, commerce, activité de bien être... que dans sa dimension restauration (dans le volume existant d'un bâtiment XIXème actuellement inutilisé) n'est donc pas de nature à porter atteinte à l'activité agricole de la SCEA Château Lafitte, mais au contraire en confortant son activité événementielle, de nature à soutenir l'activité productive, plus fragile et soumise à des conjonctures économiques liées à une mondialisation de l'activité viticole. »

Ainsi le rapport fait état de plusieurs salles pour accueillir plus de mille personnes et le règlement ajoute, pages 50- 52, la possibilité de construire un HÔTEL et un RESTAURANT (sic) pour une capacité de 7.000 m². C'est un futur « Arena » en plein vignoble !

Le règlement fait un distinguo entre les exploitations agricoles et le château Lafitte 5.000 m² pour les uns et 7.000 m² pour le château.



## Extrait du rapport de présentation :

### 2.4 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### DEFINITION :

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du code de l'urbanisme). L'emprise des piscines et des terrasses n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol des constructions*

2.4.1 L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole est limitée :

- pour les constructions nouvelles à 5000 m<sup>2</sup>
- pour l'extension des constructions existantes à 500 m<sup>2</sup> dans la limite de 5000 m<sup>2</sup> à l'issue du projet d'extension

2.4.2 L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m<sup>2</sup> à l'issue du projet (extension ou habitation neuve).

2.4.3 L'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 50 m<sup>2</sup> par annexe.

2.4.4 L'emprise au sol des piscines est limitée à 80 m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur Aot :**

2.4.5 L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 7 000 m<sup>2</sup>.

Un règlement particulièrement favorable au château Lafitte avec 7.000 m<sup>2</sup> pour 5.000m<sup>2</sup> aux autres exploitations agricoles.

Rapport de présentation : article 1.3 : Le caractère aéré des espaces agricoles posant rarement des problèmes de stationnement, il est juste rappelé que le stationnement des véhicules doit se réaliser en dehors des voies publiques. Toutefois, dans le secteur Aot appelé à générer des besoins en stationnement importants, le règlement rappelle que son dimensionnement doit être adapté afin de pouvoir répondre à la fois aux besoins de la clientèle (de l'hôtel, de l'offre de service « Bien-être », de l'activité de restauration...), et aux besoins du personnel du site, en prenant compte de l'effet de foisonnement entre ces différents usages.



On s'interroge sur la logique de la démarche : pourquoi une telle demande de parking dans le PLU alors que cela est déjà une réalité (certes illégale) ? Tout comme la demande de constructions d'un hôtel et d'un restaurant ,déjà une réalité, sans autorisations.

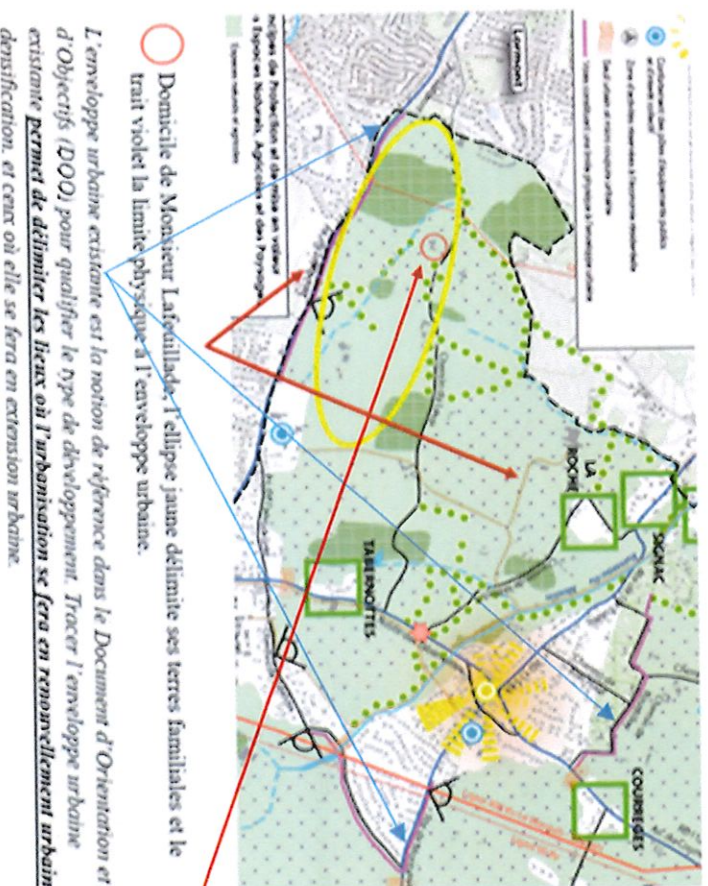
**Un parking en pleine vigne, de quoi conserver la qualité paysagère du site et vaporiser la vigne d'un peu plus de CO<sup>2</sup>.** (Article L 151.11 du code de l'urbanisme)





## 2<sup>ème</sup> prise illégale d'intérêt

Le second adjoind, aujourd'hui élu Maire, s'accorde de mettre la limite physique à l'enveloppe urbaine devant son domaine qui se situe aux antipodes des constructions urbaines.



Selon la charte de l'élu local

5. Dans l'exercice de ses fonctions, l'élu local s'abstient de prendre des mesures lui accordant un avantage personnel ou professionnel futur après la cessation de son mandat et de ses fonctions.

Sur le même document on voit la piste cyclable allant au château pour son seul bénéfice aux frais du contribuable.

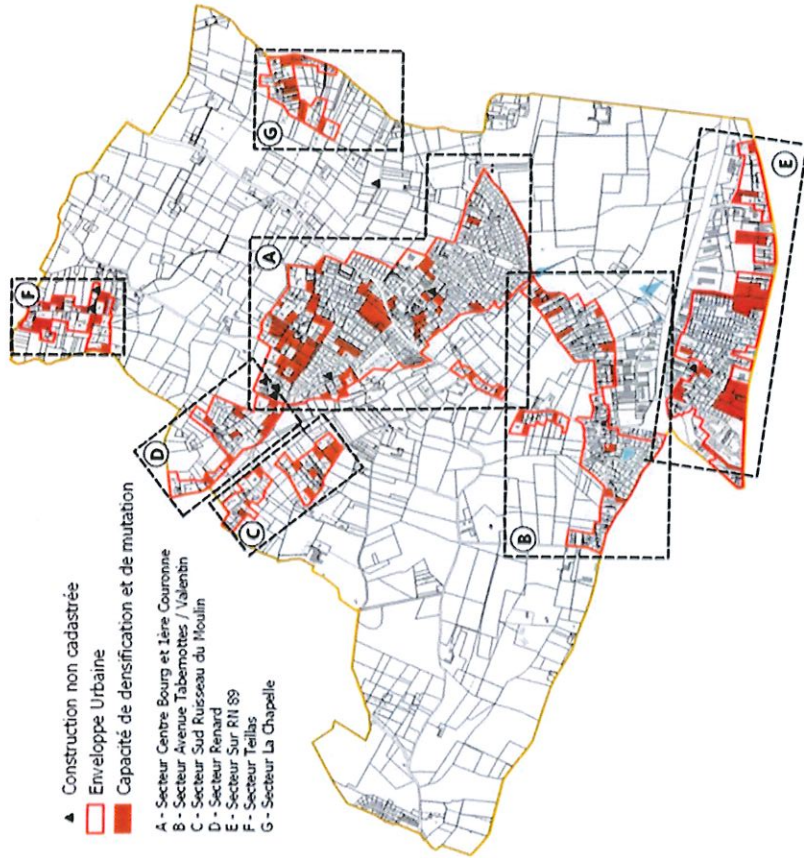
On est interloqué de voir que dans cette circonstance l'enveloppe urbaine peut s'étendre jusqu'à la limite des terres d'Yvrac alors qu'il n'y a aucun groupe de construction sinon les seules maisons d'une même famille du Maire et alors que le PADD fait état de carrés verts pour expliquer qu'ils sont limités à l'existant et que ce seul tracé violet permet de prévoir pour l'avenir les lieux où l'urbanisation se fera en renouvellement urbain

Monsieur Olivier Lafeuillade gérant, opère dans le secteur Location et exploitation de **biens immobiliers propres ou loués**. GFA CHATEAU CHOISY est située CHATEAU CHOISY 33370 YVRAC.

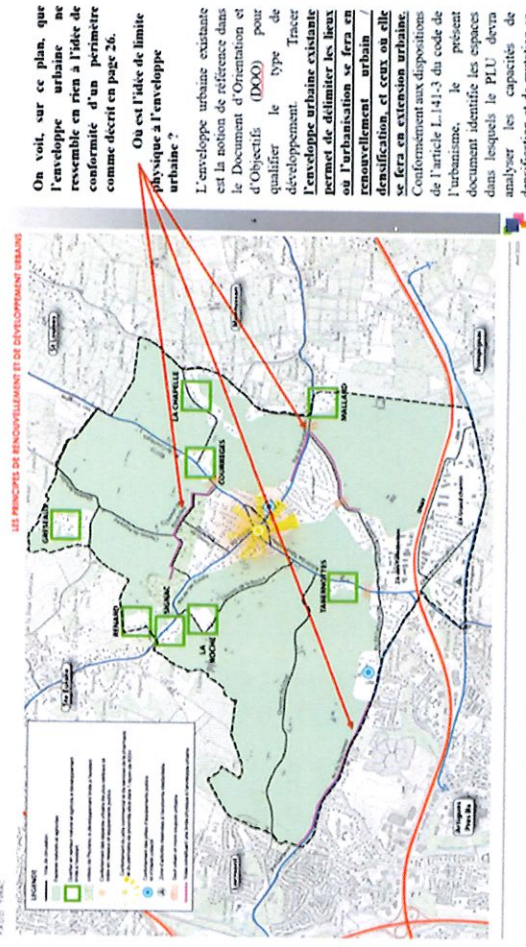
Le mot enveloppe sous-entend un contenu fermé, à Yvrac le tracé ne ressemble ni à une enveloppe ni un périmètre comme la logique pourrait le laisser supposer.

Sauf que le rapport de présentation montre un autre contour que le PADD comme le montre la carte ci-dessous





Avec cette carte on voit que les périmètres n'ont plus rien à voir avec la carte du PADD qui fait état d'une autre enveloppe urbaine qui vient préserver l'avenir de la famille du Maire.



application de l'article L.151-4 du même code.

Quelle similitude entre ces deux cartes ?

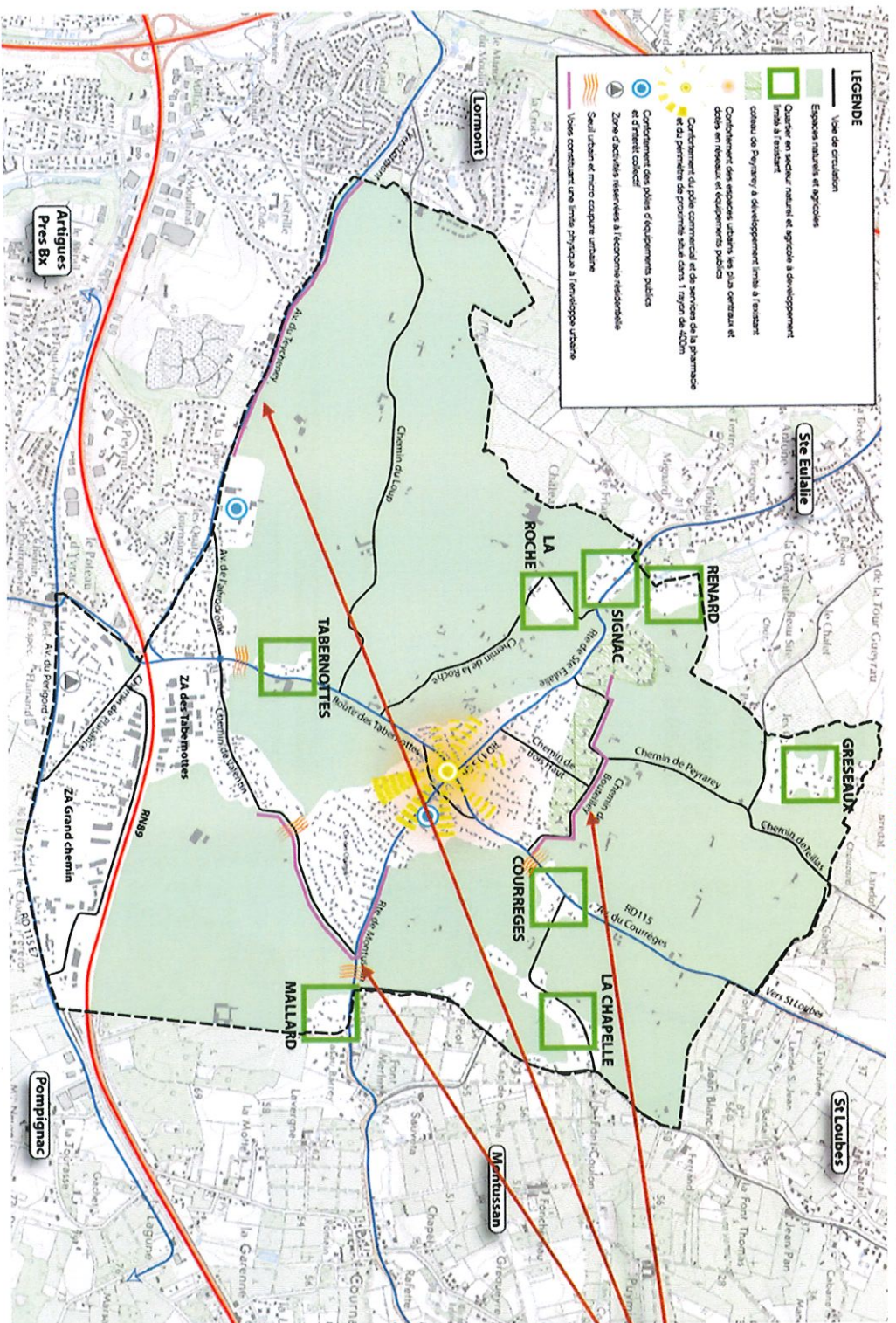
L'opposition de deux documents graphiques contradictoire, l'un dans le rapport de présentation et l'autre dans le PADD, pose la question de la conformité du PLU et de sa régularité, l'un étant destiné aux yvracais et l'autre plus aux initiés.

**Un Maire, lorsqu'il s'estime en situation de conflits d'intérêts, qu'il agisse en vertu de ses pouvoirs propres ou par délégation du Conseil Municipal, doit prendre un arrêté mentionnant la teneur des questions pour lesquelles il estime ne pas devoir exercer ses compétences et désignant un suppléant (Art. 5 décret n°2014-90 du 31/01/2014).**

**Cet arrêté est introuvable.**



## LES PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAINS

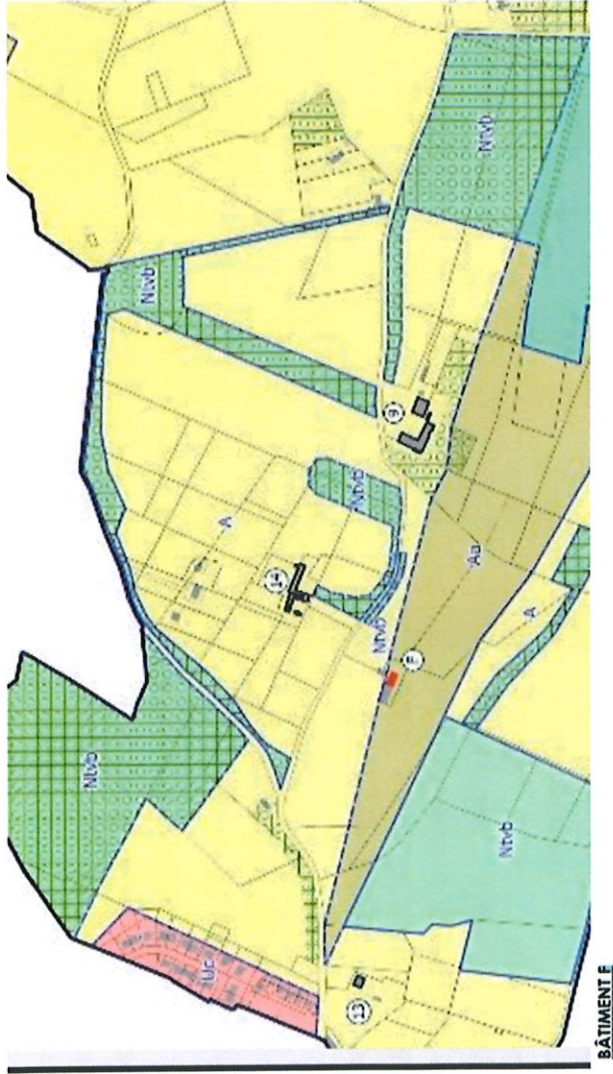


On voit, sur ce plan, que l'enveloppe urbaine ne ressemble en rien à l'idée de conformité d'un périmètre comme décrit en page 26.

## Où est l'idée de limite physique à l'enveloppe urbaine ?

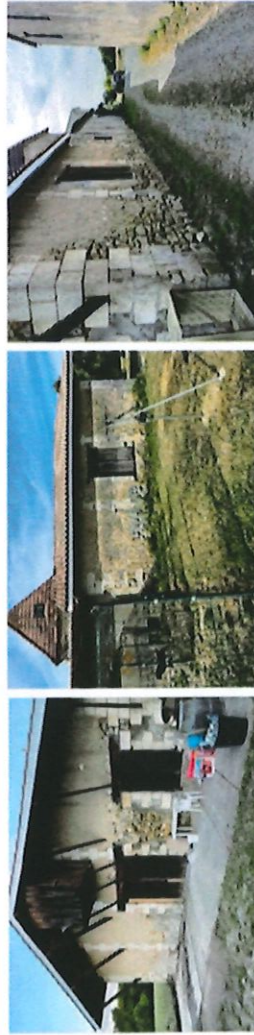
L'enveloppe urbaine existante est la notion de référence dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) pour qualifier le type de développement. Tracer l'enveloppe urbaine existante permet de délimiter les lieux où l'urbanisation se fera en renouvellement urbain / densification, et ceux où elle se fera en extension urbaine. Conformément aux dispositions de l'article L.141-3 du code de l'urbanisme, le présent document identifie les espaces dans lesquels le PLU devra analyser les capacités de densification et de mutation en





**BÂTIMENT E**

Ce bâtiment situé chemin du loup, est constitutif d'anciennes dépendances agricoles. L'objectif de ce changement de destination est de permettre la remise sur le marché d'un logement.



**Prise en compte de la qualité paysagère du site :**

La bâtisse n'est pas perceptible depuis la route au regard d'un certain éloignement et présente un certain manque d'entretien, que la possibilité réglementaire de remise en état de cette bâtisse ne pourra qu'améliorer.

**Prise en compte de l'activité agricole :**

Néant, le bâtiment ne relève ni du champ de l'activité agricole ni ne s'insère dans un environnement agricole.

Le rectangle rouge avec mention « F » est la maison et dépendance de Monsieur Lafeuillade Maire actuel et membre de la commission d'urbanisme depuis 2014.

Le Maire déclare que le bâtiment ne relève ni du champ de l'activité agricole ni ne s'insère dans un environnement agricole ; sauf qu'il est au milieu d'une zone « A ».

La zone agricole s'étend sur les parties du territoire qui présentent une valeur et une utilisation agricole des sols, à savoir 480 ha, soit 56,6 % du territoire communal.

La zone A du PLU comprend deux secteurs :

1. Un secteur Aa, destiné à des activités oenotouristiques
2. Un secteur Aa couvert par la zone de bruit de l'aérodrome dans laquelle des normes d'isolement acoustique s'appliquent pour les bâtiments d'habitation.

Dans le cadre du PLU, une enquête agricole a été menée en 2015/2016 auprès des exploitants travaillant des terres sur la commune et mise à jour.

En outre, la zone Agricole couvre de nombreuses espaces disséminés sur la commune, qui à la faveur du POS (ex zones N8 notamment), ont fait l'objet de constructions en milieu diffus ; ces espaces ni urbains ni agricoles, peuvent être qualifiés de « campagne habitée », qui si elle est rendue inconstructible pour de nouvelles constructions par souci de limitation de l'étalement urbain, pourra faire l'objet d'une constructibilité limitée à l'évolution des constructions existantes (extensions, annexes).

La présentation ne manque pas de contradiction et de privilège.

Zone A et pas zone A mais seulement Aa

Jusqu'ou peuvent aller les assertions ou le mensonge ?



*Article L151-11 Version en vigueur depuis le 12 mars 2023 Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 78*

*I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*II. Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

*III.-Lorsque le règlement n'interdit pas les constructions ou les installations mentionnées au II du présent article, les installations de mécanisation mentionnées à l'article L. 111-4 sont considérées comme de telles constructions ou de telles installations. Ces projets d'installations sont préalablement soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Sauf erreur de notre part, cet article de loi ne permet pas le changement de destination tel que décrit dans cet article. Il conviendra de voir selon l'avis de la commission départementale : (Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.)*

*De plus on est surpris de constater que ces changements de destination soient favorables plus aux élus qu'à l'ensemble des habitants du village. Le Conseil municipal peut-il nous assurer que ce choix de changements de destinations ait été parfaitement exhaustif ? Pourquoi ces possibles changements de destinations sont l'objet d'un projet arrêté du PLU qui font de ces changements des mesures ne variété, alors que, dans le temps, d'autres habitants peuvent être désireux de souscrire à ces mesures ?*

*Le code de l'urbanisme opère certaines restrictions a minima.*

*Ainsi, la loi ELAN réaffirme le principe d'une constructibilité limitée en zones agricoles, naturelles et forestières.*



Dans ces zones, est interdit tout changement de destination à l'exception de ceux qui seraient compatibles avec l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination devra être désigné par le règlement du PLU et sera soumis à l'avis conforme d'une commission départementale (art. L151-11, I du code de l'urbanisme). Les changements de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines sont interdits par principe (art. L121-10 du code de l'urbanisme).

*Article L121-10 Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018*

*Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 43*

*Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

*Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.*

*L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

*Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.*



Désormais, en raison de la modification de l'article 432-12 du code pénal par la loi du 22 décembre 2021, l'existence d'un intérêt quelconque a été remplacé par l'existence d'un intérêt de nature à compromettre l'impartialité, l'indépendance ou l'objectivité de l'élu dans une entreprise ou une opération dont il a, au moment de l'acte, en tout ou partie, la charge d'assurer la surveillance, l'administration, la liquidation ou le paiement.

Quelle est la conséquence de cette modification dans la mise en œuvre de la prise illégale d'intérêts ? La nouvelle rédaction de l'article 432-12 du Code pénal ne change pas le fond de l'infraction. Il faudra, en ce qui concerne les élus locaux, apprécier l'infraction à la lumière de l'article 2 de la loi n° 2013-907 sur la transparence de la vie publique définissant le conflit d'intérêts. **Cela signifie que la prise illégale d'intérêts pourra toujours être caractérisée lorsqu'un élu participe à l'élaboration d'une décision, alors qu'il est personnellement concerné, circonstance entachant son impartialité.**

#### Cour de cassation, chambre criminelle, 15 juin 2016, N° 15-81124

Condamnation d'autant moins acceptée par le maire qu'il avait bénéficié d'une relaxe en première instance. D'où son pourvoi, à l'appui duquel il relève notamment :

– qu'il a agi sans conscience de la violation des règles de droit applicables dès lors qu'il pensait, en toute bonne foi, qu'il suffisait à son adjoint de ne pas prendre part au vote de la délibération du conseil municipal relative à l'acquisition d'un terrain lui appartenant pour que cette délibération soit conforme à la loi ;

– qu'il n'a pris dans l'opération aucun intérêt personnel.

La Cour de cassation n'en confirme pas moins la culpabilité du maire. Si elle ne répond pas au premier moyen qui, compte tenu d'une jurisprudence bien établie, n'avait aucune chance de prospérer [1], elle écarte expressément le second moyen "dès lors que le délit de complicité de prise illégale d'intérêt n'exige pas la caractérisation d'un tel intérêt pour le complice".

*[1] La seule abstention au moment du vote ne suffit pas à écarter une prise illégale d'intérêts dès lors que l'élu intéressé a participé aux débats ou à l'instruction du dossier, ou a donné des consignes.*



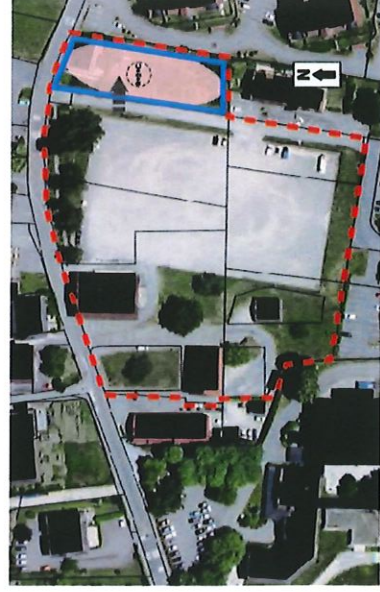
## Concernant le non-respect par l'autorité organisatrice des règles

A Yvrac pour parler des OAP voici le seul document offert en dix ans :



### POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

Quelques exemples d'OAP sectorielles



Par comparaison avec des centaines de réunions sur le PLU, nous montrons celle de Villaz en Savoie

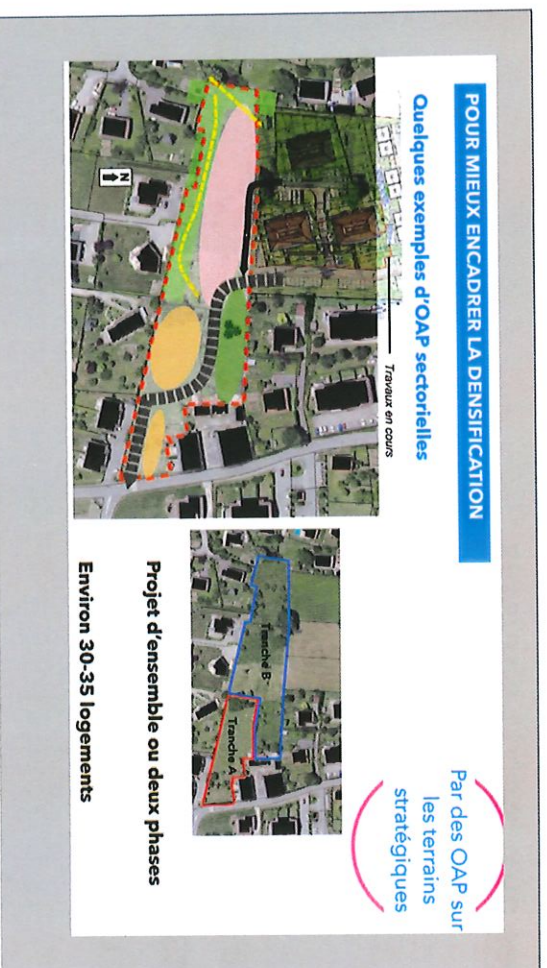
Le rapport d'une réunion comporte 40 pages mises à la disposition sur leur site et les OAP ne sont pas seulement ce qu'en montre Yvrac

Par des OAP sur les terrains stratégiques

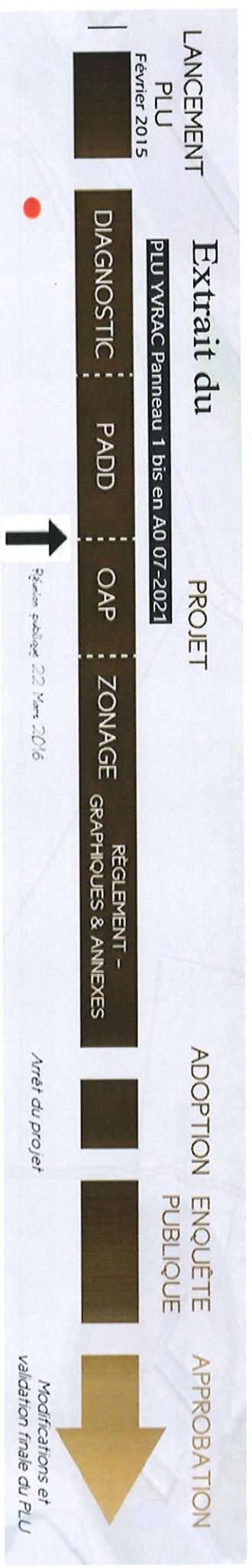
Environ 50 logements et hébergements (personnes âgées)

Obligation de retrouver des commerces de proximité





Ce n'est quand même pas la même information.



Une association s'est créée pour contester les procédés employés par principalement le second Adjoint chargé de l'urbanisme et dénoncer son absence de concertation avec les habitants.

De ce fait, ont été improvisées trois réunions baptisées « réunion autour du PLU » en dates des 14, 29 mai et 12 juin **2023**.



Ces soi-disant réunions sont, les trois, **totalelement illégales** aux motifs suivants :

- Elles ne sont pas décidées par le conseil municipal.
- Elles ne font l'objet d'aucune publicité
- Elles ne sont pas signalées auprès de la Préfecture
- C'est seulement à partir de 2021 qu'il est possible de trouver trace d'un PV envoyé en Préfecture sur le site de la commune. De 2014 à 2020 les recherches sont vaines.
- Il faut donc rechercher les CR du Conseil municipal qui portent mention de l'enregistrement auprès de la Préfecture
- Les CR des CM jusqu'en avril 2023 ne portent aucune signature, ces documents peuvent se modifier à l'envi.
- Les CR des CM ne sont pas visés par la Préfecture

#### PUBLICITÉ DES ACTES

### COMMUNE

Rechercher

Annuler

Recherche avancée

OpenData / Actes administratifs / 2020

Ce répertoire est vide.

Ceci étant porté à la connaissance, gardant en mémoire les conclusions du Conseil d'État :



*« Ainsi, on sait désormais que la circonstance que la délibération prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de la concertation soit illégale ou qu'elle ne soit pas exécutoire faute d'avoir été régulièrement publiée, n'est pas de nature à entacher la délibération approuvant le PLU d'illégalité et qu'un tel moyen doit être écarté comme étant inopérant. »*

Cependant il reste un fait constant en cours de ces dix ans : le Maire et le Conseil municipal ont décidé des mesures prises dans le PLU sans jamais tenir compte des volontés des habitants, allant jusqu'à organiser des parodies de concertations (réunions des 14, 29 mai et 12 juin 2023).

On note que durant ces dix ans sans PLU ni pourcentage d'accroissement démographique imposé, la commune ne pâtit que de la négligence dans l'entretien des voies et du bruit mais aucunement d'un manque de constructions puisqu'à ce jour un bon nombre de logements cherchent des acquéreurs.

On note l'augmentation constante des logements vacants.

Logements vacants	28	17	36	21	13	37	77	92
-------------------	----	----	----	----	----	----	----	----

92 en 2020

Une autre statistique parle de 137 logements



« ...Néanmoins, dans une récente décision, le Conseil d'Etat a précisé cette jurisprudence. Il a ainsi d'abord rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme précité, l'adoption ou la révision du PLU devait être précédée d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et que le conseil municipal devait, avant que ne soit engagée la concertation, délibérer, d'une part, et au moins dans leurs grandes lignes, sur les objectifs poursuivis par la commune en projetant d'élaborer ou de réviser ce document d'urbanisme, et, d'autre part, sur les modalités de la concertation. »

« peut, en revanche, eu égard à son objet et à sa portée, être utilement invoquée contre la délibération approuvant le PLU, tout en rappelant qu'ainsi que le prévoit l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, les irrégularités ayant affecté le déroulement de la concertation au regard des modalités définies par la délibération prescrivant la révision du document d'urbanisme demeurent par ailleurs invocables à l'occasion d'un recours contre le plan local d'urbanisme approuvé (CE, 5 mai 2017, Commune de Saint-Bon-Tarentaise, req. n°388902). »

C'est sur ce dernier point que le Tribunal administratif de Melun apporte une précision importante, en considérant « qu'il résulte de ces dispositions que la légalité d'une délibération approuvant un plan local d'urbanisme ne saurait être contestée au regard des modalités de la procédure de concertation qui l'a précédée dès lors que celles-ci ont respecté les modalités définies par la délibération prescrivant l'élaboration de ce document d'urbanisme ; que de telles modalités ne sauraient être regardées comme ayant été respectées si, bien que formellement exécutées, elles l'ont été dans des conditions les privant de tout effet utile et n'ont, ainsi, pas permis d'associer réellement le public à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme » (TA de Melun, 2 février 2018, req. n°1309483). »

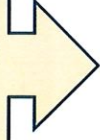


« En l'état du droit positif l'élaboration et la révision d'un PLU sont obligatoirement soumises à une procédure de concertation, en application du Code de l'urbanisme. **Par principe, la concertation doit intervenir en amont de la procédure, avant que les grandes orientations ne soient arrêtées.** C'est donc au stade de la délibération de prescription que le Conseil municipal - seul compétent en la matière - doit se prononcer « d'une part, et au moins dans leurs grandes lignes, sur les objectifs poursuivis par la commune en projetant d'élaborer ou de réviser un document d'urbanisme, d'autre part, sur les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ». **Pour le Conseil d'État, « cette délibération constitue, dans ses deux volets, une formalité substantielle dont la méconnaissance entache d'illegalité le document d'urbanisme approuvé alors même que la concertation aurait respecté les modalités définies par le conseil municipal : Cette jurisprudence a permis à des requérants, à l'occasion du recours en annulation formé à rencontre de la délibération approuvant l'élaboration ou la révision d'un PLU, de critiquer la légalité de la délibération de prescription en raison des objectifs poursuivis... » Etc.**

**Rappelons une fois encore que le conseil municipal ne respecte pas les modalités définies lors du 21 juillet 2014. La construction de 110 maisons pour logements sociaux va à l'encontre des modalités définies lors du conseil municipal du 21 juillet 2014. Qui plus est : cent pour cent dans une zone de mixité sociale.**



# Concernant la non concordance entre le compte-rendu du 21 juillet 2014 et les décisions de constructions de logements sociaux dans le PADD



01.07/2014

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX

*COMMUNE D'YVRAC*

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 21 JUILLET 2014

- maîtriser la croissance de la population et permettre son renouvellement, en optimisant les infrastructures et les équipements existants ;

Nous considérons qu'il y a discordance entre la décision du conseil municipal du 21 juillet 2014 et l'article L.101-2 du code de l'urbanisme ainsi que les mesures développées dans le PADD. Le Conseil trompe les Yvracais en rajoutant ce qui n'était pas prescrit par le Conseil en date du 21 juillet 2014.

Nous considérons que le PADD va au-delà de l'engagement pris par le Maire à la date du 21 juillet 2014 dont nous rappelons les prescriptions en faisons la comparaison avec l'article L.101-2 du CU (page 14)

Le CR du CM du 21 juillet 2014 ne porte aucun tampon de Préfecture et on ne trouve aucun PV envoyé en Préfecture à cette date.

Le PV daté du 30 août 2023 faisant déclaration d'un débat au sein du conseil municipal est une fausse déclaration dont témoigne certaines personnes présentes à ce conseil municipal.

Ce compte-rendu du 21 juillet ne porte aucun visa de la Préfecture

On ne trouve pas d'avantage de PV envoyé en Préfecture au cours de mois qui suivent sur le registre des PV mis à disposition sur le site de la commune (vie municipale, publicité des actes).

Comparaison entre le code de l'urbanisme, article L.101-2, et la décision du conseil municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2014

Concordances et discordances



<p><b>Décision du Conseil municipal du 01/07/2014</b></p> <p>maîtriser la croissance de la population et permettre son renouvellement, en optimisant les infrastructures et les équipements existants ;</p> <p>préserver les possibilités de construction sur le territoire communal en permettant la diversification des produits de logement ;</p> <p>Contenir le périmètre d'urbanisation en favorisant la densification de l'habitat dans les zones ou les réseaux de services collectifs sont performants, et renforcer le rôle du cœur de bourg ;</p> <p>Confirmer ou créer des réserves foncières pour les projets d'intérêt général ;</p> <p>Préserver l'activité agricole, viticole et la ressource foncière associée, et promouvoir le développement de l'œnotourisme ;</p> <p>Renforcer l'offre commerciale sur le territoire en favorisant l'accueil d'entreprises, en tirant profit du positionnement stratégique de la commune en entrée de l'agglomération bordelaise ;</p>		
<p>Valoriser les patrimoines paysager, bâti et naturel (trames vertes et bleues notamment) de la commune ;</p>		<p><b>article L.101-2</b></p> <p>1° L'équilibre entre :</p> <p>a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;</p> <p>b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;</p> <p>c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;</p>
<p>Favoriser les modes de déplacement deux-à-quatre roues, dans des conditions de sécurité optimisées ;</p>		<p>3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;</p>
<p>Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques et aux nuisances, en prévenant notamment les conséquences des risques naturels connus ;</p>		<p>6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;</p> <p>d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;</p> <p>6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;</p>
<p>Limiter l'exposition des personnes aux pollutions et au bruit ;</p>		<p>e) Les besoins en matière de mobilité ;</p> <p>5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;</p> <p>7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;</p> <p>4° La sécurité et la salubrité publiques ;</p>
<p>pas traité</p>		<p>2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;</p> <p>8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.</p>

Il y a une grande discordance entre l'engagement de « maîtriser la croissance » et la décision d'imposer une croissance de 2, puis 1,5 et au dernier PADD l'imposer à 0,8% en laissant croire à une obligation de la DTME (dont une lettre de son directeur nous informe du contraire).



Il conviendra donc sur cette commune de trouver le juste milieu entre la nécessité de réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et celle de prévoir un peu de logement social si elle souhaite avoir une croissance mesurée, ou de préparer le passage en loi SRU si elle planifie une forte croissance avec l'atteinte du seuil de 3 500 habitants.

Dans tous les cas, ces choix reviennent aux élus de la commune en concertation avec ses habitants, ce n'est pas à l'État de dicter la politique des collectivités. L'État est juste là pour rappeler les obligations qui s'imposent ou s'imposeront en fonction du projet communal.

En espérant avoir répondu à vos interrogations.

Cordialement

Renaud LAHEURTE

Directeur

[renaud.laheurte@gironde.gouv.fr](mailto:renaud.laheurte@gironde.gouv.fr)

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Cité Administrative BP 90 33090 BORDEAUX CEDEX

Téléphone : 05 47 30 51 06

[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

**Les modalités de concertation retenues par la délibération de prescription doivent toujours être scrupuleusement mises en œuvre.**



## Concernant les mesures prises pour promouvoir l'œnotourisme



Il y a discordance entre l'engagement de promouvoir l'œnotourisme (dont les suggestions raisonnables sont : « Vous êtes vigneron et vous souhaitez faire connaître votre offre de tourisme vinicole ? Les Grappes vous donne quelques pistes pour Organiser un jeu concours, Donner des échantillons, Créer une carte de fidélité, Faire de la publicité, proposer une visite des vignes, une dégustation dans vos caves ou une balade à cheval. Exposer votre domaine dans les médias en tant qu'acteur de l'œnotourisme. Distribuer des cartes de visite ou des flyers à vos visiteurs, etc.)

et permettre à un seul viticulteur la construction d'hôtellerie et restauration, ce qui est une prise illégale d'intérêt évidente d'autant que cela ne concerne qu'un seul élu et non l'ensemble des viticulteurs.

Nous en faisons état car ces privilèges s'inscrivent dans les directives du PLU

L'aspect favoritisme pour deux élus dont le nouveau Maire élu le 25 avril 2024.

Le Maire prévoit de définir l'enveloppe urbaine jusqu'aux terres qu'il gère pour sa famille

Le second, élu conseiller en 2020, bénéficie d'avantages que nous jugeons critiquables :

- Disposition de 2 zones baptisées Aot, ce qui n'existe pas dans le zonage d'un PLU
- Remise en état du chemin de la Roche aux frais du contribuable pour permettre aux autobus d'emprunter ce chemin limité à 5 tonnes
- Réalisation d'une voie pédestre et cyclable jusqu'au château (voir plan prévisionnel dans le PADD n°5)
- Prévision par avance de considérer son château comme : « bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de

*l'article L151-II du code de l'urbanisme »*

*Article L151-11*

*I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

*III.- Lorsque le règlement n'interdit pas les constructions ou les installations mentionnées au II du présent article, les installations de méthanisation mentionnées à l'article L. 111-4 sont considérées comme de telles constructions ou de telles installations. Ces projets d'installations sont préalablement soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime*



## Réunions publiques PLU

- Diaporama projeté en réunion publique le 22 mars 2016
- Diaporama de la 2eme réunion publique PLU – 28-10-21
- PLU 1ere reunion publique 14 mai 2023
- PLU 2eme reunion publique 30 mai 2023
- PLU 3eme reunion publique du 14 juin 2023
- 6ème réunion publique présentation du projet de PLU
- Compte rendu réunion publique du 04 juillet 2024

Les réunions 4 et 5 sont de mystérieuses réunions (peut-être qu'elles ont eu lieu avant 2014, au moment du POS ?)

La remise en état du chemin de la Roche pour permettre aux autobus de se rendre au château Lafitte a été financée par le contribuable et non par des fonds privés.

Le texte est malicieusement rédigé car il dit « *au même titre que les autres demandes* »

Où sont les lettres faisant les demandes officielles de faveurs qui n'ont pas place dans un PLU et où sont les autres demandes dont nous notons qu'elles restent alors sans suite puisqu'un seul viticulteur bénéficie des faveurs du PLU.

La prise illégale d'intérêt n'exige pas, pour que le délit soit constitué, une intention frauduleuse. L'élément intentionnel du délit est caractérisé dès lors que l'auteur a accompli sciemment l'élément matériel du délit (Cour de cassation, 27 novembre 2002, n° 02-81581 ; 9 février 2011, n° 10-82988 ; 23 février 2011, n° 10-82880).

La première réunion publique le 14 mai 2023 et la deuxième le 28 octobre 2021

Incertitude, ô mes délices, vous et moi nous nous en allons, comme s'en vont les écrivisses : à reculons, à reculons ! G.A.



Quand on analyse plus avant ces projets qui tournent autour de faveurs accordées à une personne, on en vient à se poser les questions essentielles qui sont :

1. Comment un PLU peut-il aborder un sujet que le code de l'urbanisme ne traite pas une seule fois dans les textes ?
2. Comment un PLU peut-il créer une zone Aot alors que cela n'existe pas
3. Comment un PLU peut-il consacrer autant de place dans son rapport de présentation à une activité sans l'apport avec l'urbanisme ?
4. Comment un PLU peut-il traiter d'un sujet personnel au détriment du collectif ?
5. Comment le rapport de présentation peut-il prévoir de publier des plans à caractère personnel et pour une seule personne (voir pages 181)
6. Le château Lafitte ressemble plus à une ZAC qu'à une exploitation viticole.

On résume on constate que l'activité œnologique n'a pas sa place dans un Plan local d'URBANISME ou le code de l'urbanisme n'aborde le sujet pas une seule fois.

On note le côté pernicieux de présentation du projet qui parle de faire de nouveau chais alors qu'il s'agit seulement d'agrandir les espaces pour plus de festivités.

## Réunions publiques PLU

- Diaporama projeté en réunion publique le 22 mars 2016
- Diaporama de la 2ème réunion publique PLU – 28-10-21
- PLU 1ère réunion publique 14 mai 2023
- PLU 2ème réunion publique 30 mai 2023
- PLU 3ème réunion publique du 14 juin 2023
- 6ème réunion publique présentation du projet de PLU
- Compte rendu réunion publique du 04 juillet 2024

Sur le site de la Commune

La première réunion publique le 14 mai 2023 et la deuxième le 28 octobre 2021

Incertitude, ô mes délices, vous et moi nous nous en allons, comme s'en vont les écrivains : à reculer, à reculer ! G.A.

Les réunions 4 et 5 sont de mystérieuses réunions (peut-être qu'elles ont eu lieu avant 2014, au moment du POS ?)

La remise en état du chemin de la Roche pour permettre aux autobus de se rendre au château Lafitte a été financée par le contribuable et non par les fonds privés.

Le texte est malicieusement rédigé car il dit « *au même titre que les autres demandes* »

Où sont les lettres faisant les demandes officielles de faveurs qui n'ont pas place dans un PLU et où sont les autres demandes dont nous notons qu'elles restent alors sans suite puisqu'un seul viticulteur bénéficie des faveurs du PLU.

La prise illégale d'intérêt n'exige pas, pour que le délit soit constitué, une intention frauduleuse. L'élément intentionnel du délit est caractérisé dès lors que l'auteur a accompli sciemment l'élément matériel du délit (Cour de cassation, 27 novembre 2002, n° 02-81581 ; 9 février 2011, n° 10-82988 ; 23 février 2011, n° 10-82880).



Figure 1 - Comment définir l'enveloppe urbaine ?

# 1.1

Qu'est-ce que l'on considère comme un  
« ESPACE BÂTI », autrement dit  
« L'ENVELOPPE URBAINE » ?

## Principes de définition

Le périmètre d'analyse du potentiel de densification et de mutation correspond à l'enveloppe urbaine du PLU (SCoT, PLH), autrement dit les « espaces bâtis » au sens de la loi ALUR (article L.141-3 du Code de l'urbanisme).

L'enveloppe urbaine, délimitée à un instant donné selon une approche morphologique, englobe un ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité.

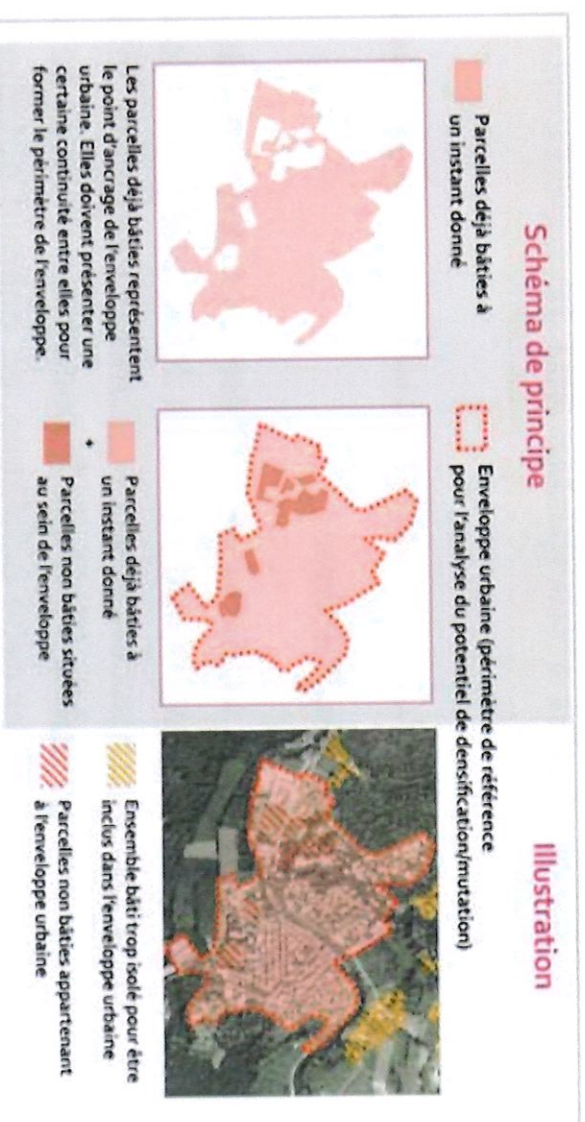
Elle peut incorporer en son sein certaines enclaves, composées de parcelles non bâties (parkings, équipements sportifs, terrains vagues, etc.).

Cette enveloppe exclut en principe les zones d'habitat diffus. A cet égard, les parcelles libres, destinées à l'urbanisation, qui se situent en dehors de l'enveloppe, sont considérées comme des espaces d'extension et non de densification/ mutation de l'enveloppe urbaine.

En cas de discontinuité du bâti et/ou de l'existence de plusieurs centralités, l'enveloppe urbaine peut, dans une commune donnée, être composée de plusieurs secteurs distincts.

Le tracé de l'enveloppe urbaine est en partie adaptable aux réalités locales, pourvu que les choix soient clairement expliqués, et renvoie aux objectifs poursuivis à travers le travail d'identification des potentialités de renouvellement urbain et au contexte urbain (formes, densités, compacité de la tâche urbaine...) (figure 1).

Plusieurs techniques différentes (géomatique ou à main levée) existent pour la définir : morphologique (photo aérienne), ou encore par une distance minimale entre les bâtiments, via une méthode de dilatation-érosion.





## Concernant l'illégalité sur le pourcentage des logements sociaux (100%)

### Extrait du PADD n°5 d'Yvrac

Pour rappel, les attendus en matière de mixité sociale introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ont été renforcés en 2014, élargissant le champ des communes assujetties à l'objectif de 25 % de logements sociaux, aux communes atteignant 3500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants. Bien que la commune d'Yvrac ne soit pas encore concernée par cette disposition, elle souhaite anticiper cette échéance, en opérant notamment un rattrapage régulier vis-à-vis de son taux de logements sociaux qui n'atteint actuellement que 6 % du parc des résidences principales.

Dans cet objectif et afin de garantir à tous un parcours résidentiel adapté à ses besoins, le projet communal doit assurer une production de logements diversifiée, à l'appui :

- D'une mixité des statuts d'occupation (locatif privé, locatif public, accession à la propriété, ...),
- **De 100 % de logements sociaux sur certains secteurs stratégiques en matière d'offre sociale, comme la zone AU de Pin Franc et les zones AU du cœur de bourg.** La mise en œuvre de ces dispositions doit permettre de tendre progressivement vers un rattrapage en matière d'offre sociale et atteindre 14 % du parc des résidences principales.



En effet, dans le respect de la jurisprudence, compte-tenu que la mixité est revendiquée, les zones Au et U ne peuvent prévoir 100% de logements d'une même nature.

Le besoin lié à l'évolution démographique n'est pas observable dans le PADD d'Yvrac et la décision d'imposer 100% de logements sociaux, alors que la zone AU a et b sont des zones réservées de mixité sociale, est en violation avec la loi :

*L'article L.151-15 du Code de l'urbanisme ne permet pas à un règlement de PLU de créer au sein d'une zone un secteur imposant 100% de logements sociaux à toute opération de construction à destination d'habitation, même si ce secteur est lui-même à vocation mixte et n'est donc pas réservé aux logements.*

CAA. Marseille, 16 décembre 2016, req. n°16MA01501 :

*« Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la délibération du 1er août 2013 par laquelle le conseil municipal de Saint-Jean-de-Fos a approuvé le plan local d'urbanisme doit être annulée en tant qu'elle fixe un coefficient de logements aidés de 100% en zone LAUB et le jugement attaqué doit être réformé en ce que l'annulation qu'il prononce excède cette mesure. »*

*Article L151-15 Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016*

*Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, **des secteurs** dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »*

Dans le PADD aucun emplacement réservé (ER) n'est signalé ni dans la 2ème Réunion publique de Présentation du projet de PLU présentée le 28 octobre 2021. Il est également impossible pour l'habitant d'Yvrac de connaître « tout au long de la procédure » quel est le COS retenu notamment.

Ce projet est critiquable aux motifs suivants :

1. Il fait l'objet d'une pétition signé par un collectif des habitants du quartier qui s'oppose au projet. Le Conseil décide de ne pas en tenir compte.
2. Le PADD va à l'encontre du PV du 21 juillet 2014 qui dit :
  - maîtriser la croissance de la population et permettre son renouvellement, en optimisant les infrastructures et les équipements existants ;

**Et ne parle nullement de constructions de logements nouveaux.**



3. La zone Au a et b étant en milieu de mixité sociale, il ne peut être question de 100% de logements sociaux
4. La zone est située en milieu dangereux et bruyant, ce pourquoi le conseil municipal s'engage, dans le PADD, à protéger ce secteur tout en faisant le contraire de ses déclarations.
5. Le nombre de logements vacants estimé à plus de 137 logements et la demande de 6 nouvelles favours de constructions en milieu agricole rend le projet totalement inutile.
6. Le pourcentage démographique fixé à 0.8% n'est pas réaliste alors que les décès sont supérieurs aux naissances à Yvrac.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - YVRAC

## 2 - QUARTIER PIN FRANC

### PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
<b>Circulation / Voirie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desserte interne de la zone regroupée en 2 points d'accès A et B portés au plan de zonage ;</li> <li>Non maillage viaire entre les points d'accès A et B.</li> <li>Création d'un chemin doux (mixte piéton/cycle) entre les points A, B et B1 portés au schéma d'aménagement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tracé des voies de desserte interne.</li> <li>Traitement des voies de desserte interne selon le profil A.</li> </ul>	
<b>Forme et programmation urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mixité des formes urbaines devant décliner une répartition à l'échelle de toute la zone, de 70 % individuel maximum / 30 % minimum collectif à semi-collectif (maisons de ville, jumelées, ...) ;</li> <li>Le programme des logements comprendra <b>100 %</b> de logements sociaux (locatif et/ou accession sociale) en secteur AUa et AUb.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Application du principe de mixité des formes urbaines (habitat individuel/individuel groupé/collectif) à chaque macrolot sur le schéma d'aménagement.</li> <li>vocation médicale ou paramédicale sur la parcelle des anciens ateliers municipaux indiquée sur le schéma d'aménagement.</li> </ul>	



## Concernant l'absence de mesures pour traiter du bruit, du danger des riverains de l'avenue des Tabernottes

Il faut noter que la seule mesure prise dans le PADD reste l'absence de mesure, il est seulement déclaré :

### Extrait du PADD d'YVRAC

- \*AFFIRMER UNE HIÉRARCHIE PLUS CLAIRE ENTRE LES VOIES Afin d'améliorer la fluidité des déplacements, il s'agira de réserver les voies primaires structurantes (RD 115 Route de St-Loubès, RD 115E 16 Route de Montussan, RD 115E 7 Route du Périgord) à une fonction d'échange intercommunal et non de support à l'urbanisation sur lequel les accès individuels devront être limités
- de recourir à un mode de desserte regroupé lors des opérations d'aménagement en lien avec les voies de liaison inter-quartier (Chemin de Bouilleys, Chemin de la Roche, Chemin de Valentin, ...) en vue d'éviter les débouchés individuels et promouvoir un traitement paysager qualitatif le long de l'axe



*Prévention contre le bruit : limiter le développement de l'habitat aux abords de l'aérodrome et de la RN 89*

Les riverains de l'avenue des Tabernottes doivent subir le passage de 18.000 voitures par jour à la vitesse théorique de 70 km et plus fréquemment 80 voire plus ! Aucune mesure autre que favoriser le trafic dans cette avenue, renommée route dans le PADD, avec un trottoir qui est un sentier de muletier depuis toujours. On peut donc dire, affirmer, que le PLU aggrave la situation alors qu'il prétend la résoudre.

Ces « routes » impactent plus de 150 maisons, selon le Conseil général de Gironde, dans un rayon de nuisance jusqu'à 100 mètres des routes ; c'est donc environs 375 personnes que le conseil municipal d'Yvrac entend sacrifier au trafic routier sans prendre aucune mesure. On ne peut l'accepter. Voyez également l'entretien des trottoirs sur la photo.

Depuis nos multiples protestations nous avons aperçu un PV qui fait état de quelques mesures partielles pour améliorer cette situation mais seulement sur le chemin de la Roche devenu le chemin de toutes les attentions, il reste à faire



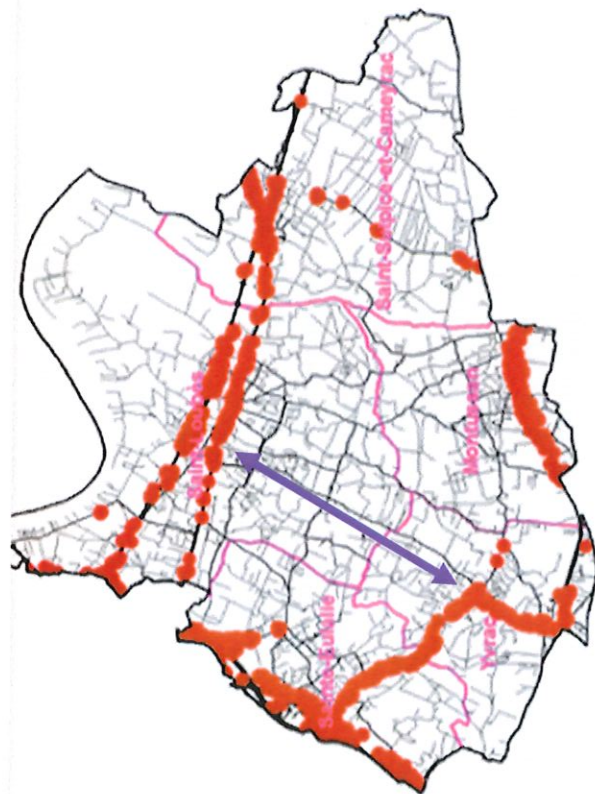
On découvre dans les OAP



sur 80 m, un projet de ralentisseur

aussi sur le DR115 une chaudière





Carte de localisation des zones à enjeux

Nombre de bâtiments dont le niveau sonore incident en façade est supérieur ou égale à 68 dB(A) pour l'indicateur Lden :

Montussan	146
Saint-Loubès	306
Saint-Sulpice-et-Cameyrac	111
Sainte-Eulalie	381
Yvrac	151

C'est assez amusant de voir prendre des mesures pour cet aéroport alors que l'aéroport est l'endroit le plus calme du village.

*Le SCoT prend en compte l'exposition des personnes aux pollutions et au bruit en rappelant l'imposition du PEB aux documents d'urbanisme locaux et vaut servitude d'utilité publique (D20, K3 - Réduire l'exposition des personnes aux pollutions et au bruit).*

Il convient de compléter : l'intensité du trafic passe aussi voire surtout de Saint-Loubès à Yvrac selon la double flèche

- La volonté de ne prendre aucune mesure contre le bruit le long des D115 et D115E ni de limiter la vitesse. La seule mesure dans le PADD se résume ainsi :

- Prévention contre le bruit : limiter le développement de l'habitat aux abords de l'aéroport et de la RN 89 ;



- **La volonté de construire le long de ces voies routières polluantes, en dépit de l'engagement pris (PADD n° 1, 2, 3, 4, 5) par la commission de protéger le croisement des voies D 115 et D115E, justement à cet endroit le plus bruyant de la commune**

Les voies primaires structurantes (RD 115 route de St-Loubès, RD 115 E16 route de Montussan, RD 115E7 Route du Périgord) pâtissent d'un trafic routier intense, facteur d'insécurité routière. La limitation du développement urbain aux abords de ces axes constitue un premier facteur de sécurité, qu'il convient de compléter d'aménagement routier et notamment le long de la route de St-Loubès (RD115) à la hauteur du débouché de la route de la roche.

### **et l'endroit le plus dangereux du village.**

Monsieur Jean-François Inserguet, Maître de conférences à l'Université de Rennes II écrit notamment :

#### ***La justification des choix retenus pour établir le PADD.***

*Cette rubrique constitue « l'exposé des motifs » du PADD. Il s'agit d'expliquer les raisons pour lesquelles, en fonction des enjeux issus du diagnostic et des contraintes juridiques applicables sur le territoire communal ou intercommunal, la collectivité a fixé le parti d'aménagement véhiculé par le projet d'aménagement et de développement durable. Les différents scénarios envisagés seront notamment exposés avec une analyse critique de chacun (par exemple, sous la forme d'un tableau comparatif exposant les avantages et inconvénients respectifs). Sur le plan juridique, cette justification a une importance pour deux raisons. D'une part, elle permettra aux auteurs du PLU d'expliquer en quoi, en cas de recours fondé sur ce motif, le parti d'aménagement communal est compatible avec les normes supérieures, notamment avec les principes énoncés à l'article L. 101-2.*

4° La sécurité et la salubrité publiques ;



On trouve dans le rapport, en page 143, cet engagement alors que le projet de construction de logements sociaux au Pin franc va à l'encontre de ce que préconise le rapport, comme le PADD.

PLU D'YVRAC

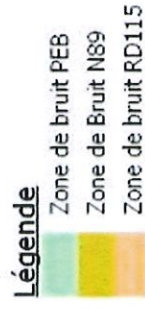
RAPPORT DE PRESENTATION

Septembre 2024

#### **II.4.6.2 Les enjeux vis-à-vis de la thématique liée au bruit dans le cadre du projet de PLU**

La carte ci-après synthétise les nuisances sonores qui affectent le territoire ; les choix de développement retenus dans le cadre du projet de PLU, devront dans la mesure du possible prendre en compte ces nuisances sonores, à savoir essentiellement celles situées aux abords de la route de Sainte-Eulalie en sortie de commune et en bordure de la route de Saint-Loubès, afin de ne pas exposer de nouvelles populations.

#### **CARTE DES NUISANCES SONORES**





## Concernant l'illégalité de réunions improvisées pour tenter de palier l'absence de concertation avec les habitants.

Je, Olivier LACAZE, membre de la SCP Olivier LACAZE Martine CRESPIY, Commissaires de Justice associés à la résidence de BORDEAUX (33000), y demeurant en cette qualité 32, Cours d'Alsace et Lorraine, soussigné :

Me suis présenté, ce jour, 11, Avenue de Courrèges sur la Commune d'Yvrac (33370) – Salle des Fêtes Jean Guillot où : à 18h30, en présence de la représentant de l'Association, Madame Josiane ROCHARD, j'ai procédé aux constatations suivantes :

### **CONSTATATIONS**

Je suis entré dans la Salle Communale et suis allé immédiatement me présenter à Madame le Maire à qui j'ai présenté ma carte professionnelle et je lui ai exposé l'objet de la demande de Constat de l'Association requérante.

Madame BRISSON me précise que cette réunion n'a pas à être enregistrée car il s'agit d'une réunion de concertation et d'information, située en amont des décisions de modifications du PLU et que l'Article visé par l'Association requérante ne s'applique pas.

Elle me confirme que cette réunion n'est pas enregistrée.

Au moment où je quitte la salle, je suis interpellé par un Membre de la Mairie qui me précise que l'un des Agents est présent pour assurer une prise de notes et une rétranscription des éléments discutés.

Et, au vu de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

Ces réunions baptisées « autour du PLU » sont entièrement irrecevables car

1. Elles ne font l'objet d'aucune délibération du conseil municipal, la Maire n'étant pas habilitée à les décider seul.
2. Le Maire déclare elle-même à un huissier mandaté par une association (loi 1901) de préservation d'Yvrac, que ce ne sont pas des réunions de concertation.
3. Aucune publicité (sauf d'une façon confidentielle)
4. Comme en atteste la présence de moins de 50 personnes dont les 23 membres du conseil dont la plupart se sont inclus dans les rangs des habitants électeurs
5. Aucun PV ni compte-rendu n'est fait pour attester de la légalité de ces réunions
6. Le compte-rendu qui en est fait est vide de tout échange entre habitants et représentants de la mairie

Le document publié auprès de la Préfecture le 3 octobre 2024 par la Commune d'Yvrac mérite de s'y attarder un instant en raison de l'éclairage qu'il apporte sur une certaine volonté d'induire le lecteur en erreur.

Pour prendre connaissance de nos observations rapides merci de se reporter en fin de rapport en page 55

Ceci n'a rien à voir avec le document présenté par le Conseil municipal en page 6 de son exposé sur la concertation





## CA SE PASSE À YVRAC

### REUNIONS PUBLIQUES AUTOUR DU PLU

La mairie propose de rencontrer et d'écouter les habitants d'Yvrac autour du projet PLU.

3 réunions se dérouleront dans la commune :

- 1ère réunion le 17 Mai de 18h30 à 20h – RAPPELS sur le projet et son avancée
- 2nde réunion le 30 Mai de 18h30 à 20h – ZOOM sur l'évolution du foncier et de l'habitat social
- 3ème réunion le 6 Juin de 18h30 à 20h – COMPLEMENT sur l'avancée du projet

Pour les personnes intéressées, merci de confirmer votre participation par mail à l'adresse [accueil.mairie-yvrac@wanadoo.fr](mailto:accueil.mairie-yvrac@wanadoo.fr) ou par téléphone au 05 56 06 68 78 au plus tard la veille de la réunion.

Le lieu sera choisi en fonction du nombre de participants et vous sera communiqué le jour de la réunion sur notre site web et nos réseaux sociaux.

## CA SE PASSE À YVRAC

### 2NDE REUNION PUBLIQUE AUTOUR DU PLU

Publié le : 29 / 05 / 2023

Compte tenu de l'intérêt porté par les Yvracais, la seconde réunion aura lieu le 30 Mai à 18h30 dans la salle des Fêtes Jean Guillot.

Ordre du jour : ZOOM sur l'évolution du foncier et de l'habitat social

Publié le 29 pour une réunion du 30

**Madame le Maire déclare devant huissier que :** « ...*Madame BRISSON me précise que cette réunion n'a pas à être enregistrée car il s'agit d'une réunion de concertation et d'information, située en amont des décisions de modifications du PLU et que l'Article visé par l'Association requérante ne s'applique pas...* »

On note que le Maire ne donne pas l'article qui ne s'applique pas.

De plus le lieu de réunion est communiqué la veille pour le lendemain.

Par comparaison, lorsque le Maire organise des réunions de quartiers réservées aux habitants du quartier, la commune adresse à chaque habitant une lettre d'information et de convocation dans la boîte aux lettres de chaque électeur, une dizaine de jours avant la réunion



*Plan Local d'Urbanisme*  
*1ère RÉUNION PUBLIQUE*  
*14 mai 2023*  
*SUPPORTS PRÉSENTES*  
*POURQUOI ces RÉUNIONS*

- *Communiquer sur mise en œuvre projet PLU et son avancée actuelle*
  - *Rencontrer les Yracais : Écouter vos observations et vos propositions*
- Les objectifs de l'équipe municipale*
- *Prendre le temps du dialogue et de la concertation avec les Yracais*
  - *Pour construire un projet PLU le plus adapté aux projets communaux et aux besoins de tous*

Ce texte ci-dessus est le compte-rendu de la réunion dite « publique » et soi-disant enregistrée selon les dires de la personne « *membre de la mairie* » comme il est rapporté dans le constat d'huissier par celui qui était le second adjoint : Monsieur Lafeuillade.



# Vient ensuite la publication du texte suivant les réunions dans son intégralité :

1ère RÉUNION 2 temps dans la réunion 1) Temps : Rappels sur le projet, permettre à tous d'accéder aux informations globales relatives au projet (20 à 25 mn) 2) Temps : Réponse aux questions, Échange, Écoute des observations et des propositions (60 mn) 1er temps nous allons vous présenter HISTORIQUE DÉMARCHÉ ENGAGÉE o ORIENTATIONS o ZONAGE o FUTURES ÉTAPES Pour des échanges constructifs • Prendre le temps de l'écoute • Esprit de respect et dialogue PROJET PLU PLU • Document planification de l'urbanisme qui fixe sur 10 ans, les règles d'utilisation des sols suivant différentes zones • Il remplacera l'ancien POS caduque depuis 2017 CADRE légal et réglementaire • LOI (SRU, Grenelle, ALUR, Climat et Résilience ...) représentée par les services de la PRÉFECTURE • SYSDAU (Syndicat des 7 Communautés de Communes + Bordeaux Métropole soit 94 communes) qui porte et présente les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Métropole Bordelaise pour 2022/2030 HISTORIQUE Juillet 2014. Décision communale d'élaboration d'un PLU et révision ancien POS Mars 2016. 1ère Réunion Publique Présentation orientations générales (PADD) 2016/2017. Premier projet de PLU avec élaboration du Zonage et des OAP Fin 2017. Présentation auprès des services de l'État : Refus pour consommation foncière excessive et insuffisance d'objectif de mixité sociale 2018/2021. Modification du projet. Septembre 2021. Avis favorable des services de l'État Octobre 2021 • 2me réunion publique : présentation détaillée du projet PLU -Zonage, OAP et RU • Communication du projet : article dans gazette, affichage médiathèque, présentation détaillée du projet sur site internet mairie Depuis ÉTÉ 2022 La loi Climat et Résilience a stoppé le projet PLU 2021 Nouveaux décrets Application de la loi climat et résilience • Diviser par 2 la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers par rapport à la consommation des 10 dernières années • Objectif Zéro Artificialisation Nette des sols après 2030 Nouvelles orientations du SCoT pour CDC Rives de la Laurence • Moins de volonté croissance démographique : Freiner l'accueil de populations nouvelles Nouveaux Engagements PLU • Viser un objectif d'accueil d'habitants supplémentaires de 0,8% par an (250 habitants sur 10 ans) • Soit un besoin d'environ 100 logements sur 10 ans sur la commune • Prévoir une augmentation de logements sociaux permettant de se préparer aux obligations légales du seuil des 3500 habitants (25% logement social) et répondre aux besoins de parcours de vie des Yvracais : tendre vers un objectif de 15% de logements sociaux pour un niveau actuel de 6% PRINCIPALES ORIENTATIONS PADD CONSERVÉES Protéger les espaces naturels agricoles et les paysages Complémentarité des espaces agricoles-viticoles, des espaces naturels et forestiers et des paysages Trames vertes et Bleues Maitriser le développement urbain Maitrise de la croissance démographique au regard de la capacité des équipements publics Stopper l'étalement urbain Priorité aux espaces centraux équipés, dans 1 rayon de 500 m du centre bourg Soutenir les espaces à vocation économique Améliorer les déplacements ÉTAPES 2023 PROCÉDURE Rapport de présentation PADD OAP Zonage et Règlement Urbanisme

Où, comme il est loisible de le constater, pas une seule fois il est fait référence aux contestations du public, à ses remarques, à ses réserves, à ses demandes de modifications.

En bref ces trois réunions, sans respect des procédures légales, ne font mention du moindre enregistrement.

**Article L103-4 Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016** Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

*« Des réunions de travail associant certains membres du conseil municipal dont le maire, afin notamment de mettre au point les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ne peuvent tenir lieu du débat exigé. De sorte qu'en l'absence, au sein du conseil municipal, d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable la délibération adoptant le plan local d'urbanisme est entachée d'illégalité (CAA Douai, 22 octobre 2015, n° 14DA01223, Commune de Neuville) »*



# Concernant l'absence de mise à disposition du « porter à connaissance »

Tout au long de la procédure d'élaboration du PLU



- Le porter à connaissance doit être tenu à la disposition du public, voire annexé pour tout ou partie au dossier d'enquête publique.

*Article L121-2 Version en vigueur du 01 janvier 2005 au 01 janvier 2013*

*Modifié par Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 95 (V) JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005*

*Dans les conditions précisées par le présent titre, l'État veille au respect des principes définis à l'article L. 121-1 et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national.*

*Le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme.*

*Nous notons cependant que :*

*Tout retard ou omission dans la transmission des dites informations est sans effet sur les procédures engagées par les communes ou leurs groupements.*

Nous notons que ce manquement n'est pas de nature à modifier les décisions prises.



Le préfet fournit notamment les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement, ainsi qu'en matière d'inventaire général du patrimoine culturel.

**Les documents, portés à connaissance sont tenus à la disposition du public.** En outre, tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique.

- Dossier relatif à l'ancien POS. Nous avons le panneau 4 qui fait référence à l'ancien zonage)
- La mention éventuelle de cette délibération dans les journaux régionaux. Nous n'avons rien trouvé
- La convention passée par la commune avec l'Etat. Nous n'avons rien trouvé
- Les échanges de courriers entre la municipalité et les services de l'Etat. Nous n'avons rien trouvé
- Les informations relatives à l'environnement, au sens de l'article L124-2 du code de l'environnement, selon les modalités particulières prévues par les articles L124-1 et suivants du même code. Nous n'avons rien trouvé

Par contre nous constatons 5 mises à disposition du PADP revu cinq fois, provisoire et non communicable, sans en comprendre le but car communiquer, sans obligation, un seul des documents qui constituent le PLU n'est pas de nature à permettre de comprendre la complexité du projet ; de plus le document n'est même pas certifié par la Préfecture et n'est pas conforme au débat qui devait se faire en conseil municipal.

En ce sens on peut admettre que la concertation entre les élus et les électeurs se résume, au cours de ces dix années, à RIEN ou presque rien.

Rien de conforme, rien de convenable, rien de constructif.

Article L124-2 Version en vigueur depuis le 10 octobre 2021 Modifiée par LOI n°2021-1308 du 8 octobre 2021 - art. 56  
Est considérée comme information relative à l'environnement au sens du présent chapitre toute information disponible, quel qu'en soit le support, concernant :

- 1° L'état des éléments de l'environnement, notamment l'air, l'atmosphère, l'eau, le sol, les terres, les paysages, les sites naturels, les zones côtières ou marines et la diversité biologique, ainsi que les interactions entre ces éléments ;
- 2° Les décisions, les activités et les facteurs, notamment les substances, l'énergie, le bruit, les rayonnements, les déchets, les émissions, les déversements et autres rejets, susceptibles d'avoir des incidences sur l'état des éléments visés au 1°, ainsi que les décisions et les activités destinées à protéger ces éléments ;
- 3° L'état de la santé humaine, la sécurité et les conditions de vie des personnes, les constructions et le patrimoine culturel, dans la mesure où ils sont ou peuvent être affectés par des éléments de l'environnement, des décisions, des activités ou des facteurs mentionnés ci-dessus ;
- 4° Les analyses des coûts et avantages ainsi que les hypothèses économiques utilisées dans le cadre des décisions et activités visées au 2° ;
- 5° Les rapports établis par les autorités publiques ou pour leur compte sur l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'environnement.

Nous notons les possibilités de consulter l'ensemble des documents du PLU au cours de l'enquête publique :

« Pendant le déroulement de l'enquête publique, les documents du dossier soumis à l'enquête publique (rapport de présentation, documents graphiques, registres mis à la disposition du public) ne sont communicables que suivant les règles spéciales définies aux articles L123-1 à L123-12 du code de l'urbanisme. Le dossier soumis à enquête publique n'est ainsi, en principe, que consultable par le public aux jours et heures définis conformément à l'article R123-16 du code de l'environnement. Pendant cette phase, l'autorité administrative n'est donc pas tenue de délivrer une copie des documents composant le dossier d'enquête, ni de faire droit aux demandes de communication sur un autre support. Les documents soumis à l'enquête publique ainsi que ceux qui résultent de cette enquête, notamment le rapport et ses annexes, les conclusions du commissaire enquêteur (des leur remise à l'autorité compétente) et les registres mis à la disposition du public deviennent communicables dès la clôture de l'enquête publique, sans qu'il soit besoin d'attendre l'approbation par le conseil municipal. »

En effet, il a été jugé que « si en application de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, les opérations d'élaboration ou de révision du plan local d'urbanisme ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, la délibération définissant les modalités de la concertation doit être respectée » (CAA Marseille, 17 déc. 2010, n° 10MA02529, Commune d'Arignac ; Environnement2011, comm. 57, obs. D. Gillig).



## Concernant l'obligation de mixité en zone U



### Extrait du PADD n°5

- introduction de règles dans la programmation des logements :
  - 100 % de logts sociaux sur les zones AU (à urbaniser) du centre bourg (6,3 ha),
  - 33 % sur les zones de situées en extension urbaine (3,2 ha)
- Une servitude de mixité sociale dans les programmes de logts des zones U :
  - 2 à 3 logts = 1 logement social
  - 4 à 6 logts = 2 logements sociaux
  - > 7 logts = 40 % de logt social

Nous nous interrogeons sur la légalité de cette mesure étant donné que la loi impose pour ce genre de prescription de prévoir des Secteur de Mixité Sociale (SMS) or le PADD ne fait aucune référence à ces secteurs en zone U.

Et maintenant, en octobre 2024, que le règlement écrit est enfin porté à la connaissance des habitants, on relève certaines anomalies.

*Article L151-15 Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016*

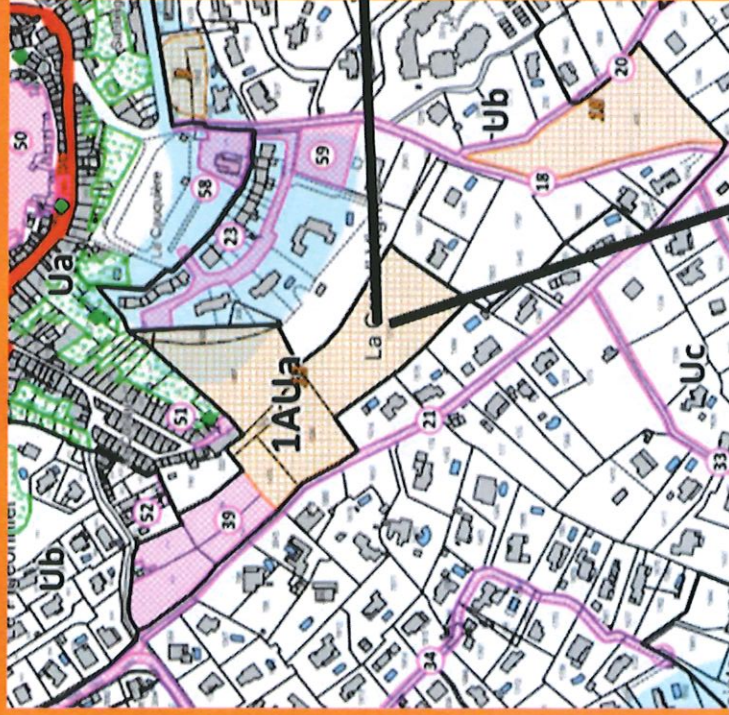
*Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

Il n'est nullement question dans cet article de loi d'étendre les secteur SMS à tout le zonage U d'un village.

Cet article parle de délimiter des secteurs SMS comme le montre l'exemple joint :



## Règlement graphique



N° de SMS	Situation	Destination	Superficie
13	Secteur Grand Vigne La Colle Parcelles 1954 1955 1957 1525 1523 1526 1475 1218 SECTION F	50 % de la superficie de plancher totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social ; soit la création d'au moins 25 logements sociaux (20 LLS et 5 accessions à la propriété). Le site peut également accueillir un équipement nécessaire aux services public ou d'intérêt collectif (exemple : EHPAD ...)	16 850 m²

**De plus le règlement du PLU d'Yvrac, en page 12, concernant la zone U fait mention du texte suivant :**



### 1.2.9

Les opérations de construction à usage d'habitation sont autorisées à condition de respecter le dispositif de mixité sociale suivant :

La réalisation de programmes de logements d'une taille :

- De 2 à 3 logements, ou de 2 à 3 lots destinés à l'habitation, est admise à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 1 logement social minimum au sens de l'article L.302-5 et L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

**Or l'article L.302-5 ne s'applique pas à la commune d'Yvrac de moins de 3.500 habitants.**

#### *Article L302-5*

*I. – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants sur le reste du territoire*

**Comment peut-on mettre en avant un texte de loi dans un PLU alors qu'il ne peut s'appliquer à la Commune ?**



## Concernant l'insertion dans le PADD d'un document étranger au village



*Le site de l'échangeur des Tabernottes, identifié comme devant revêtir cette double fonctionnalité (aire de covoiturage/parc de rabattement) est en outre l'opportunité d'aménager au cœur du quartier du Flaman, sur une emprise communale, un nouvel espace public type « Promenade » (cf. photo ci-dessous) pouvant remplir plusieurs fonctions : mettre en lien et sécuriser les déplacements piétons vers les deux pôles de services que sont les Tabernottes au nord de l'échangeur et le quartier commerçant du Poteau, permettre un accès sécurisé au pôle d'échange multimodal, offrir un espace public aménagé pour les usagers du quartier...*

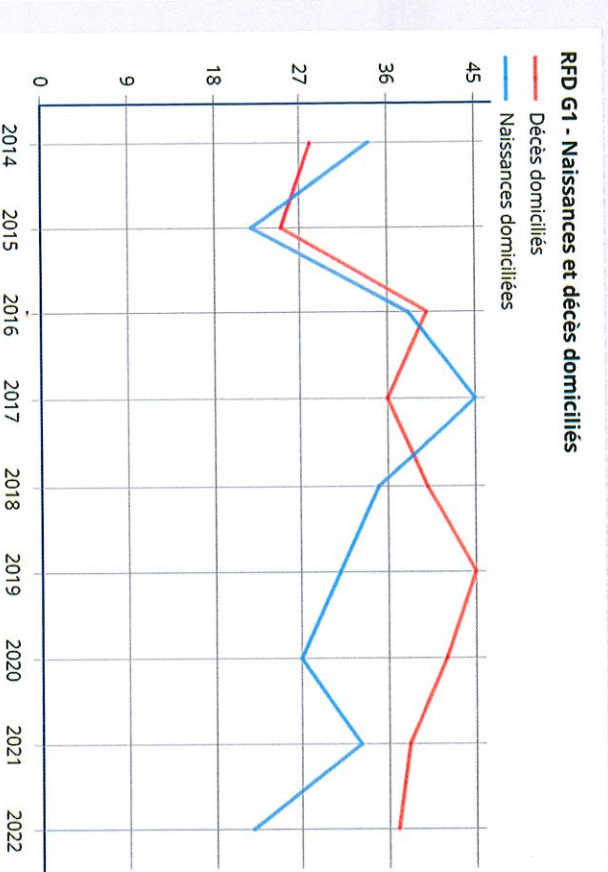
Il y a tromperie s'il est démontré que ce document n'est là que pour l'exemple et non comme futur projet réel, cette photo ne montre pas un lieu situé à Yvrac



## Concernant l'impossibilité de consulter une étude préalable sur la démographie à Yvrac

Au cours de l'évolution des cinq PADD consultables sur le site de la commune durant ces dix années, nous avons vu les conseillers proposer alternativement des pourcentages concernant l'évolution démographique allant de 2%, 1.5% ou maintenant 0.8% sans que l'on puisse comprendre quel fut le calcul donnant ces résultats changeants ? En clair nous ne trouvons nulle part une étude permettant de confirmer leurs conclusions.

RFD G1 - Naissances et décès domiciliés



Nous voyons, en consultant les services de l'INSEE que le village compte plus de décès que de naissances, nous voyons qu'il y aurait un pourcentage de logements vacants de l'ordre de 6%, nous voyons plus de 40 maisons à vendre à Yvrac, nous voyons entre la mortalité et l'augmentation des logements vacants, sans être un spécialiste des études démographiques, peut-être une certaine logique et, dès lors, nous pouvons nous inquiéter du travail et des conclusions à l'emporte-pièce du Conseil municipal, dont un extrait du CR du 28 août nous consterne :

Monsieur LAFEUILLADE et Madame KHELIFA précisent que cette ambition de 0.8% de croissance démographique annuelle moyenne est inférieure à l'ensemble lignes fixées par les communes voisines positionnées aux alentours des 2%.

Au fond, nous n'avions pas compris que la démographie se décrète à l'aulne de ses communes voisines et s'impose à l'esprit irrationnel en même temps qu'aux habitants de notre village. Nous notons que 0.8% de croissance par an fait passer la commune à plus de 3.500 habitants en trois ans (3.527) et à 6.044 habitants en dix ans.



# Logement en 2019

Commune d'Yvrac (33554)

CHIFFRES DÉTAILLÉS

Paru le : 27/06/2022

→ Imprimer

LOG11 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
<b>Ensemble</b>	<b>409</b>	<b>532</b>	<b>744</b>	<b>758</b>	<b>825</b>	<b>982</b>	<b>1 264</b>	<b>1 356</b>
Résidences principales	353	497	683	716	802	940	1 208	1 203
Résidences secondaires et logements occasionnels	28	18	25	21	10	4	10	16
<b>Logements vacants</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>36</b>	<b>21</b>	<b>13</b>	<b>38</b>	<b>46</b>	<b>137</b>

	Commune : Yvrac (33554)
Population en 2021	2 881
Densité de la population (nombre d'habitants au km²) en 2021	339,7
Superficie en 2021, en km²	8,5
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2015 et 2021, en %	0,4
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2015 et 2021, en %	-0,2
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2015 et 2021, en %	0,6
Nombre de ménages en 2021	1 229
Sources : Insee, RP2015 et RP2021 exploitations principales en géographie au 01/01/2024	



L'évolution de logements vacants nous interpelle ; comment un Conseil municipal peut arriver à conclure à la nécessité de 110 logements sociaux pour une augmentation de la population de 0.8% ?

A l'origine le conseil décidait de 200 logements, sans la moindre étude préalable, et nous passons à la décision de 110 logements non en fonction d'une étude mais seulement en raison d'une loi qui impose une nouvelle donne.

Rien, dans ces décisions et dans ce comportement qui revête le moindre comportement scientifique.

En réalité certaines personnes dans le conseil municipale ne peuvent oublier leur attachement professionnel à l'habitat social.

#### Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable Non-respect du principe de gestion économe de l'espace TA d'Orléans, 3 août 2010

« Annulation sur déféré préfectoral d'un PLU pour méconnaissance des articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du code de l'urbanisme, et notamment du principe de gestion économe de l'espace. l'ampleur de l'offre de terrains à bâtir dans les zones nouvelles à urbaniser, d'une surface de 18 ha au total, évaluée par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de 35 à 60 logements, permettant l'installation de 80 à 150 habitants, n'était pas justifiée par des perspectives de croissance démographique de la commune / qu'il subsistait dans les zones urbaines préexistantes des emplacements encore inoccupés, et que les règles de surfaces minimales des terrains à bâtir et de densité adoptées favorisaient un habitat dispersé. »

Quand on consulte le rapport de présentation, enfin porté à notre connaissance, on observe en page 266 un privilège qui accorde à certaine personnes, souvent membres du conseil municipal, le droit de reconstruire en neuf sur des parcelles en zones agricoles dont il reste à démontrer le caractère légal d'un tel privilège, mais sur la question de la démographie et la nécessité de nouvelles constructions on reste intrigué du fait que les possibles constructions en zone agricole ne sont pas prises en compte et ajouter aux 137 logements vacants que compte déjà la commune.

On observe encore que les rédacteurs de ce rapport n'hésitent pas à remettre simplement en doute les statistiques officielles et ramènent le nombre (en page 215 du rapport) à 10 logements pour 137 annoncé par l'INSEE. Comme quoi le bureau Métaphore et la commission de l'urbanisme de la commune



peuvent affirmer sans prouver et remettre en cause les statistiques officielles sans autre justification pour ensuite décréter la nécessité de 100 logements neufs.

Extrait du document de présentation page 215

#### **IV.2.3 LES BESOINS FONCIERS HABITAT : SUR LA BASE D'UN RATIO MOYEN DE 540 M2/LOGEMENT**

Les besoins fonciers qui découlent des besoins en logements peuvent être couverts par la remobilisation du parc des logements vacants et/ou le changement de destination de certains bâtiments vers une vocation habitat et/ou la production de logements neufs.

Nonobstant la forte pression urbaine qui s'opère sur le parc des logements vacants, liée à l'attractivité du territoire, l'analyse menée dans le cadre du PLU a permis d'identifier 8 logements sur lesquels il serait possible de mettre en œuvre une action de remobilisation de ce parc inoccupé. A ce volume de remobilisation doit être ajouté les bâtiments repérés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dont 2 sont destinés à de l'habitation (les autres sont destinés à des usages d'hébergement touristique ou commercial).

Les besoins en logements susceptibles d'être couverts par la remobilisation du parc des logements délaissés et/ou sous-utilisés s'élève à **10 logements**.

Le reste de la réponse aux besoins en logements (soit 100 logements) sera donc couvert par la production de logements neufs.

La consommation foncière induite par cette production neuve est liée à la densité foncière, qui pour mémoire, s'est opérée sur la base d'une moyenne de 8,2 logements/ha au cours de la période 2011/2020 (cf. paragraphe 1-5-1 RYTHME DE CONSTRUCTION HABITAT EN BAISSSE ET CONSOMMATION FONCIERE/LOGEMENT).

Afin de s'inscrire en compatibilité avec la Prescription E5-Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier du Scot, la commune d'Yvrac fait le choix d'établir son projet de développement sur la base d'une densité moyenne de 540 m2/logement, soit pour une centaine de logements neufs, des besoins fonciers de 5,4 ha, à mobiliser en totalité en espaces de densification au sein de l'enveloppe urbaine constituée.



## Concernant l'avis du déontologue



Six membres du Conseil municipal qui travaillent sur le PLU depuis dix ans, décident, à l'initiative du nouveau maire, en 2024 de consulter le déontologue choisi au motif qu'on pourrait reprocher à certains membres une quelconque prise illégale d'intérêt.

A la suite de ces consultations, ils sont six qui décident de ne pas voter l'arrêt du PLU en date du 30 septembre 2024. Lequel vote se fait le 30 septembre dans le non-respect de la convocation devant se faire dans un temps de : 3 jours francs. La procédure fait l'objet d'une contestation écrite envoyée au Maire et en Préfecture.

Ils pensent donc, **après s'être octroyés des privilèges**, que leur absence de participation au vote les disculpe de manquements comme ceux qui sont dénoncés dans le présent rapport (en page 17 notamment)

Les personnes membres du Conseil municipal qui pensent avoir des intérêts cachés dans le PLU sont Messieurs et Mesdames Lafeuillade, Bobusky, Bonhur, Faurie, encore que Madame Faurie n'a pas consulté le déontologue ni décidé de ne pas voter, **cette écartement au vote imposé demande la vérification de la bonne procédure.**

Par exemple le second adjoint devenu Maire ne vote pas le PLU dont il est le principal, voire l'unique concepteur, et garde le PADDD de 2023 où passe bien aux antipodes du centre du village une ligne violette qui délimite le périmètre de l'enveloppe urbaine étant entendu que ce terrain éloigné de toutes les constructions appartient à sa famille. On comprend qu'il se réserve pour plus tard le droit de construire sur ses terres.

« Dans une décision rendue le 12 octobre 2016, le Conseil d'État a rappelé de façon pédagogique :

- qu'un conseiller municipal était « intéressé » au sens de l'article L. 2131-11 du CGCT s'il avait un intérêt à l'adoption par la commune d'une décision, dès lors que ledit intérêt « ne se confond pas avec ceux de la généralité des habitants de la commune »,
- qu'un conseiller municipal pouvait, même s'il n'avait pas pris part au vote de la décision, être intéressé s'il avait pris part aux travaux préparatoires ou aux débats dans des conditions lui permettant d'exercer une influence sur la délibération.

Mais cet arrêt ajoute comment ces deux points doivent être déclinés lorsque le vote porte sur un document d'urbanisme :

« que, cependant, s'agissant d'une délibération déterminant des prévisions et règles d'urbanisme applicables dans l'ensemble d'une commune, la circonstance qu'un conseiller municipal intéressé au classement d'une parcelle ait participé aux travaux préparatoires et aux débats précédant son adoption ou à son vote n'est de nature à entraîner son illégalité **que s'il ressort des pièces du dossier que, du fait de l'influence que ce conseiller a exercée, la délibération prend en compte son intérêt personnel** »



« ... Autrement dit, l'adoption d'un PLU ne sera fragilisée que s'il est possible de prouver que le classement d'une parcelle a été décidé uniquement (ou tout du moins de façon prépondérante) en fonction des intérêts privés d'un conseiller et que celui-ci a participé à la procédure d'élaboration du document d'urbanisme de façon influente. A défaut, la participation de l'élu restera légale, quand bien même la nouvelle réglementation d'urbanisme pourrait avoir un impact sur ses intérêts personnels.

Avec cette décision, les élus propriétaires de terrains ou d'immeubles sur leur commune peuvent donc continuer de participer à l'élaboration (ou à la révision) du PLU mais il leur est rappelé que la réglementation d'urbanisme ne peut être définie qu'en fonction des intérêts de tous les habitants...

Ref. : CE, 12 octobre 2016, Commune de Saint-Michel-Chef-Chef, req., n° 387308. »

Il résulte de la jurisprudence administrative qu'une délibération est susceptible d'être annulée lorsque la participation de l'élu intéressé, même exclusive de tout vote, aux travaux préparatoires et aux débats précédant l'adoption d'une délibération a été en mesure d'exercer une influence décisive sur celle-ci (CE, 12/10/2016, req. n° 388232).

Pour sa part, le juge pénal considère qu'une participation active de l'élu vaut surveillance ou administration au sens de l'article 432-12 du code pénal prévoyant le délit de prise illégale d'intérêts (C. Cass., Crim., 14/11/2007, req. n° 07-80.220).

N'est-on pas dans une forme de mascarade lorsque celui qui a élaboré le PLU pendant dix ans, se déclare déporté au moment du vote, sachant pertinemment, que cela ne supprimera, en aucune façon, les privilèges qu'il s'accorde dans le PLU.

Nous avons demandé le décret de déport que doit rédiger le Maire.

Un Maire, lorsqu'il s'estime en situation de conflits d'intérêts, qu'il agisse en vertu de ses pouvoirs propres ou par délégation du Conseil Municipal, doit prendre un arrêté mentionnant la teneur des questions pour lesquelles il estime ne pas devoir exercer ses compétences et désignant un suppléant (Art. 5 décret n°2014-90 du 31/01/2014). Le Maire ne peut alors adresser d'instruction à son délégataire (par dérogation à l'article L. 2122-18 CGCT).

Nous ne trouvons aucune trace de cet arrêté et des motifs des déports, sauf cette déclaration, dans le PV du Conseil municipal du 30 septembre 2024, sans aucune explication, ce qui de correspond pas à la loi.

#### I – DELIBERATIONS

##### 1) Arrêt du projet du PLU

Précisions par Monsieur le Maire que des élus peuvent avoir leurs biens fonciers impactés par le projet de PLU. Ces derniers pour éviter tout conflit d'intérêt ne peuvent prendre part ni aux débats, ni au vote. Monsieur le Maire, Monsieur BOBULSKI, Monsieur Vincent BONHUR, Madame Marie-Hélène FAURIE et Madame Isabelle PESTOURY sont concernés. Les élus concernés et présents sont enjointes à quitter temporairement la séance en amont de l'ouverture des débats.



## Concernant l'évaluation environnementale




Sans objet ni remarques pour l'instant depuis que le rapport de présentation est porté à la connaissance du public en octobre 2024.

Les concordances entre Rapport et PADD ou OPA est de la mission sans doute du Commissaire enquêteur ?



## Concernant le rapport de présentation



Toujours dans l'optique de démontrer le caractère particulier des mesures prises en faveur de l'élu Bonhur et de son exploitation agricole on constate en page 252 du rapport une série d'articles (dont on ignore la source) qui laissent croire que, par le fait que l'élu enfreint déjà les lois en exerçant une activité commerciale différente de son K bis, il est en droit de régulariser à la faveur du prétexte œnologique.



**Concernant l'incohérence entre les besoins fixés dans le rapport de présentation et les données démographiques**



L'incohérence entre les données démographiques et les besoins fixés dans le rapport CAA de Marseille, 16 juin 2011, n° 09MA02670

« Considérant que selon les calculs effectués par la COMMUNE DE SAINT-JEAN DE CEYRARGUES lors de l'élaboration du PLU, l'accroissement de la population attendu pour les dix années à venir s'élève à 30 nouveaux habitants environ, ce qui, selon la commune, appelle la construction de dix logements ; que le PLU prévoit la création de zones UC pour une superficie totale de 16,5 hectares qui permet la construction de 130 habitations nouvelles ; que ces capacités sont manifestement disproportionnées par rapport au besoin identifié par le rapport de présentation. »

**Nous sommes dans des conditions analogues à Yyrac mais nous n'avons pas accès au rapport de présentation ni aux données démographiques que la mairie doit avoir effectuées.**

**LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968**

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
<b>Ensemble</b>	<b>409</b>	<b>532</b>	<b>744</b>	<b>758</b>	<b>825</b>	<b>1 054</b>	<b>1 274</b>	<b>1 346</b>
Résidences principales	353	497	683	716	802	1 010	1 187	1 217
Résidences secondaires et logements occasionnels	28	18	25	21	10	8	9	38
<b>Logements vacants</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>36</b>	<b>21</b>	<b>13</b>	<b>37</b>	<b>77</b>	<b>92</b>



## Concernant le zonage

On observe que la zone AUf n'a plus de raison d'être conservée d'autant que cette zone vient contrarier la trame verte et bleue.

Incohérence entre le PADD/ le rapport de présentation et la délibération finale. Non-respect des orientations fixées par le PADD et le rapport de présentation CAA du 18 novembre 2008, n° 07LY00802

La délibération sur les objectifs poursuivis doit faire état des objectifs développés dans le PADD. Ces objectifs ne peuvent être ultérieurement révélés par ce document.

La définition de ces objectifs est maintenant prévue à l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme.

### Article L103-3

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L. 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

Dans le cas de la commune d'Yvrac il n'y a pas de correspondance entre la délibération du 21 juillet 2014 et actualisée en 2024 et le PADD dans sa dernière version.

On observe notamment : dans la délibération un engagement de :

- maîtriser la croissance de la population et permettre son renouvellement, en optimisant les infrastructures et les équipements existants ;

et dans le PADD l'engagement de 110 nouveaux logements, ce qui n'est pas une façon de maîtriser la construction et la croissance.



## ZONES :

Ces définitions sont données par les éditions Francis Lejeune dans son excellent ouvrage « Urbanisme et Construction » (cf articles R 123-1 à 123-25 du Code de l'Urbanisme) :

### - ZONE A

Zone agricole (construction pour secteur agricole ou besoins service public). (ex zone NC des POS). Il s'agit des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peu importe que le secteur soit équipé ou non. Seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être admises dans cette zone.

### - ZONE AU :

(ex zones NA et NB des POS). Zone à urbaniser (souvent projet communal). Il s'agit des secteurs naturels de la commune qui pourront être urbanisés à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du PLU, soit immédiatement dans les conditions fixées par le règlement et le projet d'aménagement et de développement durable sous réserve de l'équipement de la zone. L'urbanisation immédiate d'une zone AU n'est possible que lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

### - Zone U :

Zones Urbaines. Peuvent être classées en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs suffisamment équipés pour permettre de desservir les constructions à implanter. Un secteur en cours d'équipement peut également être classé en zone U si la capacité des équipements en cours de réalisation est suffisante pour desservir les constructions envisagées.

### - Zone N :

Zones Naturelles et Forestières (ex ND des POS) (non constructible). Il s'agit des secteurs, 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. Les constructions, en principe interdites, peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Le PLU peut aussi délimiter des périmètres plus importants à l'intérieur desquels des transferts de constructibilité seront possibles.

### - Zone 1 NA : Zone Naturelle, Habitat futur organisé (ZAC)

### - Zone 2 NA : Zone Naturelle en cours d'Urbanisation (ZAC)

### - Zone NB : Zone Rurale pour habitat résidentiel : ZONES SUPPRIMEES PAR LES PLU

### - Zone NC : Zone Activité Agricole protégée : ZONES SUPPRIMEES PAR LES PLU

### - Zone 1 ND : Espaces naturels protégés (non constructibles) : ZONES SUPPRIMEES PAR LES PLU

### - Zone 2 ND : Zone pour équipements sportifs : ZONES SUPPRIMEES PAR LES PLU

### - Zone UA : Zone Urbaine Habitat groupé, très urbanisé.

### - Zone UB : Zone Urbaine Habitat discontinu (habitations + commerces)

### - Zone UC : Zone Urbaine Habitat discontinu à caractère semi résidentiel (à dominante d'habitat, commerces possibles en complément habitation)

### - Zone UD : Zone Urbaine( Habitat discontinu à caractère résidentiel)

### - Zone UE : Zone Urbaine( Habitat industrie, artisanat, etc...)

### - Zone ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité

### - ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

### - ZPPAUP : Zone de Protections du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

### - ZPS : Zone de Protection Spéciale

### - ZRR : Zone de Revitalisation Rurale

### - ZRU : Zone de Redynamisation Urbaine

### - ZUS : Zone Urbaine Sensible



## Écologie

Au lieu d'en faire un magnifique parc de promenades, ils veulent en faire des bureaux, comme si cela était une impérieuse nécessité à Yvrac !

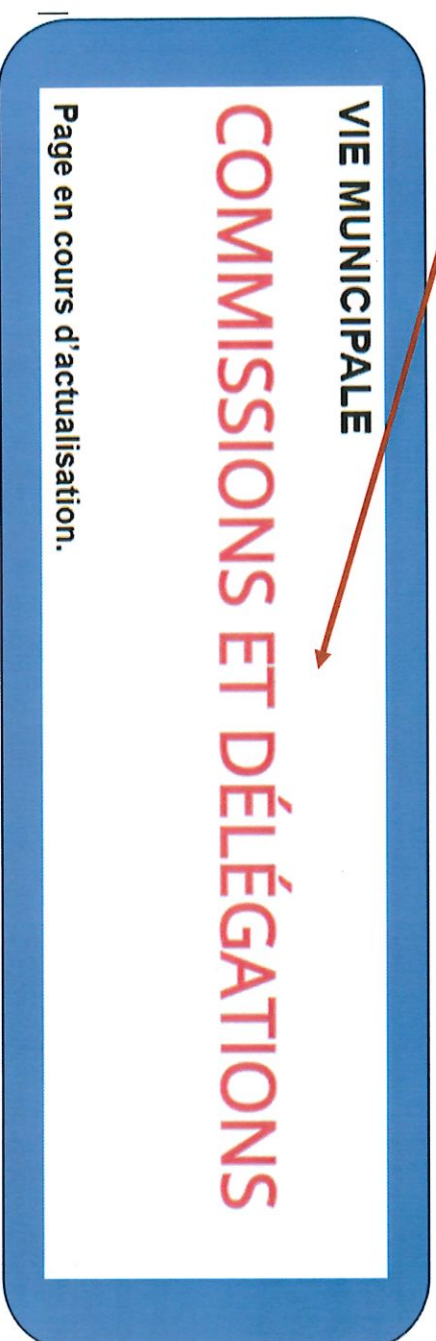




## Concernant la création des commissions



Pris sur le site de la commune en 2015 et 2024. Il faut noter que les personnes qui ont fait partie de la commission d'urbanisme :



Lafeuillade, Boluski, qui ont des intérêts plus ou moins dans l'élaboration du PLU, estiment, pour se mettre hors des critiques, qu'il suffit de ne pas participer au vote du PLU et ainsi écarter les soupçons de toute prise illégale d'intérêt.

C'est eux et eux seuls qui ont fait le PLU.

Depuis 2014, le conseil municipal a toujours voté les résolutions à l'unanimité des présents et représentés. Pas une seule fois le moindre vote contre ou la moindre abstention.

Cela fait plus de dix ans que l'actualisation est en cours

Les Yvracais ne peuvent avoir connaissance de la composition des commissions.

### 1. L'organisation des commissions municipales (article L. 2121-22 du CGCT) :

Dans les communes de plus de 1 000 habitants, la composition des différentes commissions, y compris les commissions d'appel d'offres et les bureaux d'adjudications, doit respecter le principe de la représentation proportionnelle pour permettre l'expression pluraliste des élus au sein de l'assemblée communale. »

Communes de plus de 1 000 habitants (La loi n°2013-403 du 17 mai 2013 a abaissé ce seuil de 3 500 à 1 000 habitants) : la composition des différentes commissions doit respecter le principe de la représentation proportionnelle pour permettre l'expression pluraliste des 1/5 FICHE COLLECTIVITÉS élus au sein de l'assemblée communale (TA Versailles 27 mars 1998, Lepagnon c/ Commune de Ris-Orangis, n°961450)

**NOUS n'avons jamais eu accès à la communication des commissions du Conseil municipal, particulièrement celle sur l'urbanisme.**



## Concernant l'irrégularité de la convocation pour l'élection du Maire

Les faits :

Deux Conseillers démissionnent dans le courant de l'année 2023.

Entre le 25 septembre 2023 et le 6 novembre 2023, le Conseil municipal passe de 23 à 22. Madame Turcik ayant donné sa démission.

Entre le 6 novembre et le 18 décembre Madame Coutantin présente aussi sa démission de Conseillère municipale.

C'est deux démissions sont actées dans le compte-rendu du 18 décembre 2023.

Les suppléants sont donc appelés à succéder mais Madame Joanne, suppléante, refuse le poste et le Maire en prend acte par la déclaration dans le compte-rendu du 18 décembre 2023.

Le Conseil municipal siège à 22 élus pour 23.

Madame le Maire préside le Conseil municipal du mois de mars 2024 composé de 22 élus.

Puis elle présente sa démission qui est acceptée par le Préfet par retour de courrier.

Le 11 avril lors du Conseil municipal, Madame Joanne siège au Conseil

Elle est ainsi revenue sur sa décision, c'est du moins ainsi que l'on doit l'interpréter.

Selon les jurisprudences, un conseiller ne peut revenir sur sa démission, plus encore, il nous semble, lorsqu'elle est actée par le conseil municipal.

Article L2122-8

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 39 (V)

La séance au cours de laquelle il est procédé à l'élection du maire est présidée par le plus âgé des membres du conseil municipal.

Article L2122-9

Modifié par LOI n°2013-403 du 17 mai 2013 - art. 29

Dans les communes de 1 000 habitants et plus, lorsqu'il y a lieu de procéder à l'élection d'un nouveau maire, le conseil municipal est réputé complet si les seules vacances qui existent en son sein sont la conséquence :

1° De démissions données lorsque le maire a cessé ses fonctions et avant l'élection de son successeur ;

2° D'une décision de la juridiction administrative devenue définitive annulant l'élection de conseillers municipaux sans proclamation concomitante d'autres élus. Pour toute élection du maire ou des adjoints, les membres du conseil municipal sont convoqués dans les formes et délais prévus aux articles L. 2121-10 à L. 2121-12. La convocation contient mention spéciale de l'élection à laquelle il doit être procédé.

Avant cette convocation, il est procédé aux élections qui peuvent être nécessaires lorsque le conseil municipal est incomplet...

Article L2122-13

Création Loi 96-142 1996-02-21 jorf 24 février 1996

L'élection du maire et des adjoints peut être arguée de nullité dans les conditions, formes et délais prescrits pour les réclamations contre les élections du conseil municipal.



Selon les commentaires éclairés :

La démission est définitive et entre en vigueur dès sa réception par le maire (second alinéa de l'article L.2121-4 du CGCT).

Il en résulte qu'aucune demande d'effet différé ne peut être applicable.

La jurisprudence du conseil d'Etat rappelle que cette démission doit être regardée, « en application...de l'article L 2121-4 du CGCT..., comme définitive à compter de leur réception par le maire » (CE n° 380828 du 22 mai 2015).

Toutefois, une décision du conseil d'Etat admet que les conseillers municipaux peuvent conditionner leurs démissions à celle du maire (CE n° 274185 du 22 juin 2005).

Ce qui n'est pas le cas en cette circonstance ; Madame le Maire ayant démissionné bien après les deux Conseillers.

À partir du moment où la démission est devenue définitive, elle ne peut plus être retirée (CAA Nancy 3 mars 2005, Ville de Metz, n°03NC001111) ;

Le conseiller dont la démission est entrée en vigueur ne peut plus participer aux délibérations du

Conseil municipal (CE 26 mai 1995, commune de Vieux-Habitants, n° 167914).

Le maire n'a donc aucun pouvoir d'appréciation et ne peut la refuser sauf suspicion de pressions exercées sur l'élu démissionnaire

Or, Madame Joanne ayant refusé le poste et ce refus ayant été acté par dans le PV du Conseil municipal en date du 18 décembre 2023, L'élection du Maire, en date du 25 avril, c'est faite avec un Conseil de 22 membres et non au complet ce qui entache l'élection d'irrégularité.

**Article L248** : Tout électeur et tout éligible a le droit d'arguer de nullité les opérations électorales de la commune devant le tribunal administratif.

Le préfet, s'il estime que les conditions et les formes légalement prescrites n'ont pas été remplies, peut également déférer les opérations électorales au tribunal administratif.

**La Préfecture a argué d'une erreur et que la démission de Madame Joanne n'avait pas été transmise en Préfecture.**

C'est aussi simple.



## Concernant l'irrégularité de la convocation pour le vote de l'arrêt du PLU

**ÇA SE PASSE À YVRAC**

**PROCHAIN CONSEIL MUNICIPAL LE 30 SEPTEMBRE**

Publié le : 25 / 09 / 2024

Un prochain conseil municipal aura lieu en salle du Conseil à 20h le Lundi 30 septembre.  
L'ordre du jour sera communiqué fin de semaine.

**L'ordre du jour** Les convocations adressées aux conseillers municipaux doivent mentionner l'ordre du jour de la séance (Art L2121-10 CGCT); il doit être rédigé de façon claire et précise. **L'absence de l'ordre du jour entraîne la nullité d'une élection ou l'illégalité d'une délibération** (CE 29 septembre 1982, Richert). Le maire est maître de l'ordre du jour. La demande d'inscription d'une affaire doit être adressée par écrit au maire avant l'envoi des convocations et il apprécie seul l'opportunité de l'inscription de l'affaire souhaitée par le conseiller. Le refus du maire doit être motivé et peut 3 être soumis le cas échéant au contrôle du juge administratif (Question n°15688, JO-AN 19.09.1994).

Ainsi en l'absence d'ordre du jour seule la convocation du 27 septembre est recevable.

Dans ce cas le délai de trois jours francs n'est pas respecté

28, le 29 est un dimanche, 30, 1<sup>er</sup> octobre.

La réunion ne pouvait se faire avant le 2 octobre



# **CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 30 SEPTEMBRE A 20H**

Publié le : 27 / 09 / 2024

**Ordre du Jour :**

**1-Délibérations :**

- Arrêt du projet de PLU
- Décision modificative N°4
- Convention relative à l'intervention d'accompagnants d'AESH sur le temps de pause méridienne dans le premier degré public

**2- Informations-Questions diverses**

**Le délai de droit commun** varie selon la population de la commune. Pour les communes de moins de 3 500 hab. il est de trois jours francs avant la date de réunion (Art L2121-11 CGCT) et pour les communes de 3 500 hab. et plus il est de cinq jours francs (Art L2121-12 CGCT). Si ce délai n'est pas respecté, la délibération prise à la suite de cette convocation irrégulière est illégale (Conseil d'état, 3 juin 1983, Dame Vincent).

Le délai commence à courir à la date d'envoi des convocations et non pas à celle de l'arrivée (Conseil d'état 5 février 1954, Sieur Peslier).

Dans le cas où le quorum n'a pas été atteint suite à la première convocation, il faut réunir de nouveau le conseil municipal qui est convoqué à trois jours au moins d'intervalle (Art L2121-17 CGCT).

Le délai de trois ou cinq jours est une formalité substantielle dont la violation est un motif de nullité d'une élection (Conseil d'Etat, 9 novembre 1956, Palneca) ou d'illégalité d'une délibération (Conseil d'Etat, 3 juin 1983, Vincent).

**Une lettre envoyée par une habitante d'Yvrac en RAR à la Préfecture n'a fait l'objet d'aucune réponse.**



## Les jurisprudences en réserve

Le manque d'évaluation des incidences des changements voulus par la modification/ révision sur l'environnement CE 20 mai 2011 n° 321440

« En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ; que, si le dossier soumis à enquête publique tenant lieu de rapport de présentation du projet de révision d'un plan d'occupation des sols n'a pas à être aussi complet que lors de l'établissement initial de ce plan, il doit néanmoins répondre, y compris en cas de révision simplifiée engagée sur le fondement de l'article R. 123-21-1 du code de l'urbanisme, aux prescriptions de l'article R. 123-2 de ce code, notamment à celles relatives à l'évaluation des incidences des changements sur l'environnement et à l'exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ; que, par suite, en jugeant que les dispositions de l'article R. 123-2 avaient été méconnuës, dès lors que le dossier soumis à enquête publique tenant lieu de rapport de présentation pour la révision simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Joseph ne comporte aucune analyse des incidences sur l'environnement de l'urbanisation partielle du secteur de Vincendo, appartenant à un site classé en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, et ni préservation du milieu et à assurer sa mise en valeur, la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit ; »

Non-respect du principe d'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles // Non-respect du principe de l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels CAA de Nantes, 8 avril 2011, n° 10NT00006

« Considérant que si le rapport de présentation mentionne à plusieurs reprises l'existence de zones artisanales peu occupées et le projet de création de la ZAC des Mesliers, en insistant sur son étendue et sa vocation intercommunale, il ne comporte pas le diagnostic prévu par l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme établi en particulier au regard des prévisions économiques et n'expose les motifs ni de la délimitation du sous-secteur 1AUEz recouvrant cette zone, ni des règles qui y sont applicables [...] / de plus que dans ces conditions, les auteurs du plan ont également méconnu les dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme en n'assurant, ni le respect de l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, ni l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels. »

Absence de motivation de changement de zonage CAA de Douai, 14 octobre 2010, n° 09DA00815

« Considérant que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme ne contient aucune motivation relative à la délimitation des zones 1 AUE et 2 AU qui permettent, dorénavant, l'implantation d'habitations ou d'activités économiques dans des zones auparavant uniquement destinées à des activités agricoles ; que, par suite et en tout état de cause, la COMMUNE DE SAINS EN GOHELLE n'est pas fondée à soutenir que les premiers juges auraient entaché leur jugement d'une erreur manifeste d'appréciation sur ce point ; »

Absence de justification d'un zonage éolien, absence d'évaluation d'incidence sur l'environnement CAA de Douai du jeudi 8 février 2007, n° 06DA00939

« Lors de la révision d'un POS et de sa transformation en PLU la commune d'Orchies a décidé d'aménager, au sein de la zone A, zone agricole protégée, un secteur dans lequel l'implantation d'éoliennes est autorisée dit zone Ae ; que si le rapport de présentation contient à plusieurs reprises la mention du secteur Ae à



créer, il n'expose pas les motifs de sa délimitation, des règles qui y sont applicables en relation notamment avec les aérogénérateurs, des orientations d'aménagement retenues au regard de la perspective d'implantation des éoliennes ; que le rapport n'évalue pas davantage les incidences de l'orientation du plan en faveur de l'énergie éolienne sur l'environnement, et n'expose pas la manière dont est pris en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, alors pourtant que les implantations d'aérogénérateurs imposent une prise en compte de l'environnement ; que ces lacunes ne sont comblées ni par le projet d'aménagement et de développement durable, ni par le règlement du plan, tout aussi succincts que le rapport de présentation, tandis qu'au demeurant, le commissaire enquêteur et le parc naturel régional Scarpe-Escaut ont émis, dans leur avis respectif, des réserves sur ce projet éolien ; que les mentions du rapport de présentation du plan local d'urbanisme concernant la zone Ae sont, dès lors, insuffisantes au regard des dispositions mentionnées de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme ; que, toutefois, ces insuffisances qui n'affectent que la zone Ae ne remettent pas en cause l'économie générale du plan et ne justifient pas une annulation totale de la délibération attaquée ; que, par suite, **la délibération approuvant la révision du plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme doit être annulée en tant seulement qu'elle a prévu la création d'une zone Ae au sein de la zone A ;** »

L'absence d'analyse de l'état initial de l'environnement CAA de Lyon, 28 juillet 2003, N° 98LY01346

« Considérant que si le rapport de présentation comporte la description détaillée des différents types de paysages remarquables de la COMMUNE DE CEYZERLAT, il n'analyse pas l'état initial du site et de l'environnement ; qu'en particulier, la référence aux deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique répertoriées sur la commune et à une zone sensible paysagère ne saurait valoir analyse de l'état de la faune et de la flore ; qu'il ne contient pas davantage d'information concernant l'état hydraulique et hydrologique de la Vallière et de ses affluents, l'air et le bruit ; que, par suite, et alors même qu'il prend en compte les préoccupations d'environnement dans les orientations qu'il retient, ce rapport ne répond pas aux exigences posées par les dispositions précitées ; »

Incohérence entre le rapport de présentation et le règlement Incompatibilité de définitions d'un même zonage CAA de Lyon du 12 mars 2002, n° 96LY01468

« Considérant qu'alors que le rapport de présentation annexé à la délibération du conseil municipal de Taninges en date du 30 novembre 1992, portant application anticipée de certaines dispositions du plan d'occupation des sols du quartier de Praz de Lys, indique en ce qui concerne le secteur UAa de la zone UA qu'il est « destiné à recevoir des équipements publics et des logements touristiques », le règlement annexé à la même délibération dispose que, dans ce secteur UAa sont admis « les habitations, les commerces, les bureaux et services, les constructions d'intérêt général touristique, sportif, de service et de loisirs » ; qu'une telle contradiction entre ces deux documents du même plan d'occupation des sols entache d'illégalité la délibération du 30 novembre 1992 ; »

Incohérence entre le PAD/D/ le rapport de présentation et la délibération finale. Non-respect des orientations fixées par le PAD/D et le rapport de présentation CAA du 18 novembre 2008, n° 07LY00802

« Le secteur [concerné] est recensé par le plan d'aménagement et de développement durable comme un élément de la trame verte d'agglomération qui doit assurer la continuité d'un espace au caractère naturel préservé jusqu'au quartier de Vaise et aux bords de Saône ; qu'il est mentionné dans le rapport de présentation comme un secteur où une activité agricole est susceptible de se maintenir de manière pérenne ; Considérant que, [...] la révision litigieuse acte, d'ores et déjà, le principe de la possibilité d'urbaniser l'ensemble de cette zone de 54 hectares ; que, s'il est vrai également que la continuité de la coulée verte ne serait pas rompue, elle se trouverait privée de consistance utile, réduite à l'étroit corridor du thalweg du ruisseau de Rochechardon ; qu'une étude figurant au nombre de celles ayant



accompagné l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), et effectuée à la demande de la communauté urbaine par un architecte urbaniste, relève que l'urbanisation de la zone des Seignes, déstabiliserait les deux dernières exploitations agricoles qui subsistent par, à la fois l'enclavement des sièges d'exploitation dans la zone constructible, et la suppression de surfaces cultivables ; que l'association requérante est, par suite, fondée à soutenir qu'en retenant le principe de l'urbanisation de l'ensemble de cette zone sans distinguer les différents compartiments de terrain qu'elle comporte, notamment, de part et d'autre de la ligne de crête, la révision litigieuse est en contradiction avec les orientations précises énoncées, tant par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) en ce qui concerne la trame verte, que le rapport de présentation en ce qui concerne le maintien de la pérennité des deux dernières exploitations agricoles ; que les auteurs du plan local d'urbanisme n'ont, dès lors, pu, sans erreur manifeste d'appréciation, procéder au classement en zone AU2 de l'ensemble des 54 hectares en cause ; »

Le non-respect caractérisé de la procédure permettant la publicité de l'enquête publique constitue un vice de procédure. Le visa relatif à la publicité informant l'ouverture d'une enquête publique : L'article R.123-11 du code de l'environnement dispose que :

« Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié **en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés**. (II)-L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé. [...]»

Le dossier d'enquête publique doit être complet afin de donner toutes les informations nécessaires aux intéressés.

L'absence d'un des documents devant figurer au dossier est considérée comme entachant d'irrégularité le déroulement de l'enquête.

Elle sera constitutive d'une violation de la loi.

Les visas permettant de connaître le contenu du dossier d'enquête publique :

- La présentation complète du PLU selon l'article R.123-1 du code de l'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation\* ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-4 ;

4° Un règlement ;

5° Le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1. Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L. 111-1-4 et, en zone de montagne, les études prévues au a du III de l'article L. 145-3 et au troisième alinéa de l'article L. 145-5. Et les annexes.

Dans le cas où l'évaluation environnementale est obligatoire, elle doit évidemment être jointe au dossier d'enquête publique.

\* Pour information, le rapport de présentation du PLU doit comporter une étude d'environnement ayant pour objet d'analyser l'état initial de l'environnement de la commune et les incidences du PLU sur cet environnement (article R\*123-2 code urbanisme) elle est obligatoire pour tous les plans à l'exception de certains



... Méthodes de consultation et de participation du public. (*extrait d'un exposé de Marcel BELLIOT Délégué général de la FNAU*)

Les méthodes de consultation et de participation du public visent d'abord et avant tout à permettre une prise de décision plus éclairée.

**La consultation publique ne doit jamais être l'occasion de promouvoir un projet.**

Il existe plusieurs méthodes pour organiser la participation de la population. Toutes doivent cependant être préparées, en fonction d'une stratégie, avec les objectifs visés par la participation.

Les 4 grands champs de la participation de la population :

### **L'appel d'idées**

L'appel d'idées apparaît comme une étape préliminaire de la préparation d'un projet. Il enrichit le dossier au départ, sans présumer de son utilisation.

### **La concertation**

La concertation implique une prise de décision partagée. Elle sollicite la participation de partenaires mis sur un plan d'égalité et fait appel à l'accord ou au consensus des participants. Cette approche est souvent utilisée pour des grands sommets économiques ou sociaux. Elle prend place au moment de la conception d'un projet. Elle a été utilisée pour le Plan d'urbanisme de Montréal et, à titre d'exemple, correspond au processus de participation du projet d'agglomération 2000 de Strasbourg.

### **La consultation publique**

La consultation publique est un mode de participation initié par les décideurs, qui consiste à rechercher les avis de la population par rapport à une décision à venir. Il s'agit de tenir compte des opinions, de déterminer clairement les critères d'analyse et de faire part des résultats d'analyse des opinions dans un document de suivi.

Au Québec comme en France, ce processus s'apparente aux démarches d'enquêtes publiques environnementales et aux Déclarations d'utilité publique (DUP).

### **La médiation**

La médiation associe les publics directement concernés dans la recherche d'une solution acceptable pour tous. Il s'agit d'un processus volontaire qui dépend du consentement des parties.

Le "win-win situation" est surtout utilisé aux USA dans les poursuites devant tribunaux Les règles d'or

a) Accepter d'être influencé

b) Engager le processus le plus tôt possible



énumérés par l'article R. 121-14 du code de l'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une étude plus complète (notamment Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux).

**Le juge administratif a développé un contrôle de plus en plus étendu sur l'étude d'environnement.**

**Pour apprécier son caractère suffisant, il se fonde sur plusieurs éléments d'appréciation :**

- 1° Le caractère sérieux de l'étude**
- 2° Le caractère complet de l'étude**
- 3° Le caractère précis de l'étude**
- 4° La prise en compte de la sensibilité du milieu.**



c) Éviter d'être juge et partie Les règles d'éthique

- Établir avec le public invité un contrat loyal et transparent sur le processus et les décisions déjà prises.
- Indiquer quelles seront les étapes de la participation et ses cheminements : qui dirige le processus ? Quand ? Comment ? Où ? Qui participe ? Selon quels critères d'analyse ?
- Donner la documentation pertinente le plus tôt possible au début du processus de participation. • Toute personne morale ou physique doit être traitée de la même manière, sans discrimination. • S'il s'agit d'une consultation, les opérateurs doivent être indépendants de l'autorité décisionnelle...

\*\*\*

Le Maire de la commune d'Yvrac, le Conseil Municipal et Méta-phore auraient dû s'inspirer de cet exposé avant que d'en faire seulement selon leur volonté.





## Réunions publiques PLU

- Diaporama projeté en réunion publique le 22 mars 2016

Comme résultat on tombe sur une réunion non obligatoire du 14 mai 2023

La réunion publique semble être comme l'Arlésienne : on en parle mais elle reste introuvable sur le site internet de la commune.

En ce qui concerne les documents proposés sur le site de la commune il n'y a rien jusqu'en 2023 concernant la publicité des actes relatifs au PLU

En ce qui concerne la réunion publique du 16 mars 2016 il n'y a rien sur le site concernant la publicité ni aucun CR du CM annonçant cette réunion.

 Rechercher

 Annuler

 Recherche avancée

OpenData / Urbanisme



 2024



 2023

Q Rechercher

⊗ Annuler

☰ Recherche avancée

OpenData / Urbanisme / 2023 

 02\_urbadelib\_debat\_padd\_plu\_tampon\_20230920085336311661.pdf 

Q Rechercher

⊗ Annuler

☰ Recherche avancée

OpenData / Urbanisme / 2024 

 annexe\_0109\_2024\_\_\_bilan\_detaille\_de\_la\_concertati\_20241003103958... 

 0109\_2024\_\_\_arret\_du\_projet\_delaboration\_du\_plu\_202410030828139... 

 0205\_2024\_\_\_actualisation\_de\_la\_deliberation\_de\_pr\_2024051609435... 



Le Code de l'urbanisme précisant que « les constructions et installations nécessaires (...) à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone agricole des P.L.U. (R.123-7) », le changement de destination d'un bâtiment à usage agricole n'est donc autorisé que dans la mesure où ce changement de destination est nécessaire à l'exploitation agricole.

Exceptions : - Lors d'une révision du P.L.U., il est désormais possible de désigner dans le règlement et/ou le document graphique du P.L.U. « les bâtiments agricoles qui, **en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole " (L.123-3-1). - Le listage est donc possible dès lors qu'est maintenue l'activité économique agricole de l'exploitation et **que la desserte par les réseaux est suffisante pour la nouvelle destination du bâtiment**.

Note du rédacteur : c'est assurément pour ce projet que la commune a entrepris des travaux de consolidation du chemin de la Roche, au bénéfice du château Lafitte. Depuis on voit circuler les autobus de plus de 20 tonnes sur ce chemin limité à 5 tonnes qui se rendent, par ce nouveau parcours, jusqu'au château. Le coût de ces travaux est payé par la communauté yvracaise.

Deux cas peuvent se présenter :

a) Si la demande est liée à une exploitation agricole : il y a lieu de considérer si le projet est directement lié à une activité agricole techniquement justifiée par les besoins de l'exploitation agricole et proportionnée à ceux-ci ; ces 2 conditions étant cumulatives

b) Si la demande n'est pas liée à une exploitation agricole : le refus peut être motivé sur la base d'un défaut de lien direct avec l'exploitation agricole. C'est notamment le cas pour l'utilisation d'**un corps de ferme pour l'exercice d'un commerce**, d'une profession artisanale ou d'une activité industrielle.

Dans le même sens, un permis de construire pour la création d'une salle de réception et de dégustation dans un domaine viticole ne peut être autorisé car une telle salle, destinée à accueillir une activité commerciale et culturelle, ne présente pas de lien nécessaire avec l'exploitation vinicole du domaine ([CAA Marseille, 25 janvier 2022, n° 19MA03569](#)).

A été jugé illégal un permis de construire portant sur la construction d'un gîte rural au sein d'une exploitation agricole. Un tel projet n'a pas été considéré comme nécessaire à une exploitation agricole, quand bien même les ressources procurées par ce gîte auraient été utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique de l'exploitation ([CE, 14 février 2007, n° 282398](#)).



activité nouvelle pour l'entreprise, mais du confortement d'une activité dont elle maîtrise la bonne coordination avec ses activités de production, auxquelles elle est adossée.

La totalité du projet d'activités en lien avec l'oenotourisme s'opère en renouvellement urbain à savoir en démarche de démolition /reconstruction des bâtiments existants. Le projet n'est donc pas de nature à consommer de nouveaux espaces agricoles.

Le volet hébergement hôtelier est destiné à un public qui est **déjà** accueilli sur le site pour des événements organisés dans les choix du château Lafitte (visites, dégustation, ateliers œnologiques,...) mais qui ne pouvant se loger localement (l'offre en hébergement dans un rayon proche est sous-dimensionnée) retourne sur l'agglomération à l'issue des événements.

Le volet « restauration/» est projeté dans le château XIXème! qui actuellement n'a plus d'usage fonctionnel, si ce n'est participer de l'image commerciale de représentation. Sa réutilisation à des fins d'activité de restauration, n'est donc pas de nature à porter atteinte à l'activité de production qui s'organisera désormais sur un autre site à proximité.

**La candeur et la naïveté du texte nous touche tant il est adorable dans sa formulation : « le volet hébergement hôtelier est destiné à un public qui est déjà accueilli sur le site. » C'est la magie du verbe !**

**On se demande pourquoi il y a eu ces jugements du Conseil d'état et de la Cour d'appel administrative de Marseille ?**

**Conseil d'État, 2ème et 7ème sous-sections réunies, 14/02/2007, 282398**

... Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête ; Considérant qu'alors même que les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du code de l'urbanisme ...

**Dans le même sens, un permis de construire pour la création d'une salle de réception et de dégustation dans un domaine viticole ne peut être autorisé car une telle salle, destinée à accueillir une activité commerciale et culturelle, ne présente pas de lien nécessaire avec l'exploitation viticole du domaine (CAA Marseille, 25 janvier 2022, n° 19MA03569).**



6 couchages possibles répartis en 3 chambres (1 lit double, 2 lits single et 2 lits single en mezzanine), Salle de bain et WC indépendants. Draps, serviettes de toilettes compris.

Cuisine équipée (frigo, four micro-ondes, lave vaisselle, machine à laver), Petits déjeuners sur demande.

Réservé pour les résidents ; terrain de pétanque, cours de tennis, potager, piscine couverte, circuit pédestre.

WiFi et TV TNT.

Accessible à pied ou en voiture à travers les allées de vignes à 300 mètres par l'arrière du château. Parking et chemin entre gravier et herbe. Zone de déchargement.



CONTACT

Extrait de l'acte d'achat de la Manchotte à Yvrac en 2015 avec statuts. Il est possible de constater que l'activité est exclusivement agricole et qu'aucune démarche concernant l'autorisation de l'activité de gîte rural n'a été nécessaire pour que le viticulteur exerce cette activité sans être nullement inquiété.

Le présent acte a été  
déposé au Greffe du  
Tribunal de commerce  
de Bordeaux  
le 01 AVR. 2015  
5896  
100102603  
SC/EC/JB  
sous le N°.....

Enregistré à : POLE ENREGISTREMENT S.T.B. BORDEAUX CENTRE  
Le 12/03/2015 Bordeaux n°2015/718 Case n°1  
Frais : 375 €  
Total liquidé : trois cent soixante-quinze euros  
Total reçu : trois cent soixante-quinze euros  
Vanessa WARTELLE  
Contrôleuse des  
finances publiques

L'AN DEUX MILL  
LE ONZE MARS  
A BORDEAUX (Gironde), en l'Office Notarial ci-après nommé,  
Maitre Stéphan COSTE, Notaire sous-signé, associé de la Société Civile  
Professionnelle " Stéphan COSTE, Marie-Martine VIDAL et Valérie LEBRIAT ",  
titulaire d'un Office Notarial à BORDEAUX (Gironde), 1, Cours Georges  
Clémenceau,

A reçu le présent acte contenant " AUGMENTATION DE CAPITAL et  
CESSION DE PARTS SOCIALES ", à la requête de :

Monsieur Louis Victor Samuel BAROUK, chirurgien, et Madame Edith Claire  
BOURDIER, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à YVRAC (33370) 39  
chemin de la Roche.  
Monsieur est né à BORDEAUX (33000) le 20 janvier 1935.  
Madame est née à GRENOBLE (38000) le 12 août 1956.  
Mariés à la mairie de YVRAC (33370) le 16 mars 1996 initialement sous le  
régime de la Communauté réduite aux acquêts aux termes du contrat de mariage reçu  
par Maitre MEYSSAN, notaire à BORDEAUX (33000), le 12 mars 1996.  
Actuellement soumis au régime de la communauté universelle aux termes de  
l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maitre MEYSSAN,  
notaire à BORDEAUX le 2 février 2006, homologué suivant jugement rendu par le  
tribunal de grande instance de BORDEAUX (33000) le 14 décembre 2006.  
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.  
Monsieur est de nationalité française.  
Madame est de nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
Sont présents à l'acte.

D'une part, ci-après dénommés aux présentes sous le vocable  
" CEDANT "  
1° Monsieur Vincent BONHUR, gérant d'entreprise, demeurant à BOULIAC  
(33270) 41 Chemin de Brousse.  
Né à MARMANDE (47200) le 13 mai 1972.  
Divorcé de Madame Bénédicte LAFON suivant jugement rendu par le  
Tribunal de grande instance de BORDEAUX (33000) le 22 février 2010, et non  
remarié.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
Est présent à l'acte.

2° Monsieur Thierry BONHUR, informaticien, époux de Madame Alice  
Germaine Marguerite BOUSIGUE, demeurant à BORDEAUX (33800), 5 rue Fieffe,  
Né à MARMANDE (47000) le 26 juillet 1974.  
Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les  
articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par  
Maitre LAVEIX, Notaire à SAUVETERRE DE GUYENNE, le 26 juillet 2000, préalable  
à son union célébrée à la mairie de BORDEAUX (33000), le 2 septembre 2000.  
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
Est présent à l'acte.



D'autre part, ci-après dénommé aux présentes sous le vocable

" CESSIONNAIRE "

Lesquels préalablement à l'AUGMENTATION DE CAPITAL et la CESSION DE PARTS SOCIALES faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

### EXPOSE

#### I/ CONSTITUTION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous seing privé, en date à YVRAC du 19 mars 2002, enregistré le 10 avril 2002, il a été constitué une Société Civile d'Exploitation agricole dénommée « LA MANCHOTTE T », ayant son siège social à YVRAC (33370), 39 Chemin de la Roche.

La société MANCHOTTE T présente les caractéristiques suivantes :

Forme : Société civile d'exploitation agricole

Durée : CINQUANTE ans

Objet :

« L'exploitation et la gestion de biens agricoles apportés ou mis à la disposition par les associés, achetés, créés ou pris à bail par la société. La vente et éventuellement la transformation conformément aux usages agricoles des produits de cette exploitation. Ainsi que toutes opérations se rattachant à l'objet ci-dessus pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société. »

Capital social : ONZE MILLE EUROS (11.000,00 eur)

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.

Régime fiscal : impôts sur les sociétés.

Gérant : Madame Edith BAROUK.

La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 441 964 418 depuis le 14 mai 2002.

Une copie des statuts demeurera annexée aux présentes après mention.

La comptabilité de la société est effectuée par Madame Dany GRELIER, expert-comptable à BORDEAUX (33200), 8 rue Louis Sabourin.

Aux termes d'un certificat en date du 4 août 2014, l'organisme AGROCERT, 6 rue Georges Bizet, MARMANDE, a agréé la SCEA LA MANCHOTTE, comme produisant des vins (millésime 2011), issu de raisins en version vers l'agriculture biologique.

#### II/ REPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 11.000,00 Euros, divisé en 1100 parts de 10,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 1100, et actuellement réparties de la façon suivante :

- à Monsieur Louis BAROUK, 550 parts, numérotées de 1 à 550,
- à Madame Edith BAROUK, 550 parts, numérotées de 551 à 1100,

Les parts sociales objet des présentes sont entièrement libérées conformément à la loi, libres de tout gage, nantissement, opposition, séquestre ou de toute mesure de saisie quelconque et ne font l'objet d'aucune limitation à leur libre disposition, sous réserve du respect des statuts et de la loi.

sc Vg TB

ATTESTATION D'IMMATRICULATION AU REGISTRE NATIONAL DES ENTREPRISES  
Ce document récapitule l'état des inscriptions au Registre national des entreprises concernant l'entreprise  
**LA MANCHOTTE** à la date du **8 janvier 2025**

Une mise à jour quotidienne peut être obtenue sur le site DATA INPI à l'adresse <https://data.inpi.fr>

Identité de l'entreprise

Dénomination : **LA MANCHOTTE**

SIREN (siège) : **441 964 418**

Date d'immatriculation au RNE : **14/05/2002**

Début d'activité : **01/03/2002**

Date de fin de la personne morale : **13/05/2052**

Forme juridique : **SCEA Société civile d'exploitation agricole**

Activité principale : **Exploitation et gestion des biens agricoles apportés ou mis à la disposition par les associés**

Code APE : **0112Z - Culture de la vigne**

Qualité : **Actif agricole**

Capital social : **50039 EUR**

Adresse du siège : **39 CHE DE LA ROCHE 33370 YVRAC FRANCE**

Données issues de la reprise des données

Dirigeants et associés

Nom, Prénoms : **BONHUR VINCENT**

Qualité : **Gérant et associé indéfiniment responsable**

Mention de la qualité : **Actif agricole**

Date de naissance (rrm/aaaa) : **05/1972**

Date de mise à jour de l'entreprise : 18/05/2024

ATTESTATION D'IMMATRICULATION AU REGISTRE NATIONAL DES ENTREPRISES

Entreprise **LA MANCHOTTE**

Commune de résidence : **Beuliac**

Nom, Prénoms : **BONHUR THIERRY**

Qualité : **Autre**

Mention de la qualité : **Actif agricole**

Date de naissance (rrm/aaaa) : **07/1974**

Commune de résidence : **Bordeaux**

Établissements

Type d'établissement : **Siège et principal**

Date début d'activité : **01/03/2002**

Siret : **44196441800012**

Code APE : **0112Z - Culture de la vigne**

Origine du fonds : **Création**

Nature de l'établissement : **Commerciale, Agricole**

Activité principale : **Exploitation et gestion des biens agricoles apportés ou mis à la disposition par les associés**

Autres Activités : **Culture de la vigne**

Adresse : **39 CHE DE LA ROCHE  
33370 YVRAC - FRANCE**

Complément de  
localisation/Distribution spéciale :

Données issues de la reprise des données

Date de mise à jour de l'entreprise : 18/05/2024