

# RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

**Enquête publique du 15 octobre 2018 au 16 novembre 2018 relative  
au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme  
de la commune de Quinsac**

*Rapport original transmis à l'autorité compétente en matière de PLU, copie au Président du tribunal administratif de Bordeaux.*

*Sont joints à l'exemplaire original, le registre et les conclusions du commissaire-enquêteur.*



## TABLE DES MATIERES

Table des matières.....	2
1 Contexte du projet.....	4
1.1 Objet de l'enquête .....	4
1.2 Présentation du projet .....	4
1.3 Identification des parties .....	5
1.3.1 Le maître d'ouvrage.....	5
1.3.2 Le bureau d'étude chargé de la rédaction du dossier .....	5
1.3.3 Le commissaire-enquêteur .....	5
1.4 Enjeu du présent rapport .....	5
1.5 Cadre juridique et obligations de la commune .....	6
1.5.1 Principaux textes législatifs .....	6
1.5.2 Le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.....	6
1.6 Composition du dossier .....	7
2 Organisation et déroulement de l'enquête publique .....	8
2.1 Désignation du commissaire-enquêteur et modalités de l'enquête .....	8
2.2 Information effective du public.....	8
2.2.1 Publicité légale dans les journaux .....	8
2.2.2 Affichage.....	9
2.2.3 Autres modalités d'informations du public .....	9
2.3 Déroulement de l'enquête .....	9
2.4 Avis des personnes publiques associées .....	10
2.5 Climat de l'enquête .....	11
2.6 Notification du procès-verbal de synthèse.....	11
2.7 Mémoire en réponse.....	11
3 Analyse du dossier .....	12
3.1 Méthodologie de l'analyse .....	12
3.2 Observations du commissaire enquêteur .....	12
3.2.1 Notice de présentation.....	12
3.2.2 Les documents graphiques du zonage modifié .....	14
3.2.3 Le règlement écrit modifié .....	14
4 Analyse des observations .....	15
4.1 Observations du public .....	15
4.1.1 Visites et observations recueillies au cours des permanences.....	15
4.1.2 Observation recueillie en dehors des permanences .....	16
4.1.3 Transmissions écrites à l'attention du commissaire-enquêteur .....	16
4.2 Analyse des observations du public .....	17
4.2.1 Observation écrite n°1.....	17
4.2.2 Observation écrite n°2.....	17
4.2.3 Observation écrite n°3.....	18

4.2.4	Observation écrite n°4.....	18
4.2.5	Observation écrite n°5 – hors permanence du Commissaire Enquêteur .....	19
4.2.6	Observation écrite n°6.....	19
4.2.7	Observation écrite n°7.....	21
4.2.8	Observation écrite n°8.....	21
4.3	Analyse des courriers .....	22
4.3.1	Courrier n°1 – M. Arroyo .....	22
4.3.2	Courrier n°2 – Mme Druon Fayeaux.....	22
4.3.3	Courrier n°3 – M. Houques.....	22
4.3.4	Courrier n°4 – M. & Mme Dehouck.....	23
4.3.5	Courrier n°5 – M. & Mme Amouroux .....	23
1	Liste des annexes .....	25



# 1 CONTEXTE DU PROJET

## 1.1 OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2 du code de l'environnement.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement, et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il comprend

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un document graphique,
- un règlement,
- des annexes.

La présente enquête publique est relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quinsac.

Au terme de l'enquête publique, le PLU éventuellement modifié est approuvée par délibération du conseil municipal.

## 1.2 PRESENTATION DU PROJET

La commune de Quinsac se situe dans l'Entre-deux-Mers, dans le département de la Gironde, au bord de la Garonne à une quinzaine de kilomètres en amont de Bordeaux. Elle compte 2 160 habitants sur une superficie d'environ 810 ha (données INSEE 2015).

La commune de Quinsac a approuvé son plan local d'urbanisme le 20 juin 2013.

Par arrêté municipal en date du 26 septembre 2018, monsieur le maire a prescrit l'enquête publique relative à la première modification du plan local d'urbanisme de Quinsac.

La modification n°1 a pour objet les points suivants :

- la rectification d'une erreur matérielle dans le secteur des Hugons qui reclasse une parcelle actuellement en zone UE en zone 1AU2,
- l'instauration d'une protection paysagère en zone UB au nord du bourg dans le secteur du clos du Lord,
- une réduction d'une zone de terrain cultivé protégé, faisant suite au jugement de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 29 juin 2017, et l'instauration d'un espace paysager protégé sur des parcelles constructibles en zone UA,
- l'ajustement et l'adaptation de certains articles du règlement d'urbanisme pour l'intégration, notamment, des nouvelles dispositions réglementaires issues de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 26 mars 2014 et de la loi Macron du 6 août 2015 (modalités de construction d'extensions et annexes dans les zones naturelles et agricoles).

- l'ajustement du lexique réglementaire avec la modification de la définition de certains termes et notions techniques.

A l'issue de l'enquête, la modification n°1 du PLU fera l'objet d'une approbation par l'autorité compétente en matière de PLU.

### 1.3 IDENTIFICATION DES PARTIES

#### 1.3.1 Le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est la mairie de la commune de Quinsac.

Par délibération du 29 juin 2018, le conseil municipal a autorisé monsieur le maire à engager toutes démarches et procédures utiles à la préparation et à l'approbation du projet de modification du PLU.

#### 1.3.2 Le bureau d'étude chargé de la rédaction du dossier

La rédaction du dossier a été déléguée au bureau d'étude Agence Escoffier.

Cet acteur économique avait précédemment œuvré à la révision du PLU de la commune, approuvée le 20 juin 2013.

#### 1.3.3 Le commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a été nommé par le tribunal administratif de Bordeaux. Il s'agit de monsieur Nicolas Souchaud.

Le commissaire-enquêteur est chargé d'informer et de recueillir l'avis du public sur le projet d'une part, d'émettre un avis personnel et motivé d'autre part.

### 1.4 ENJEU DU PRESENT RAPPORT

Le présent rapport est rédigé à l'issue de l'enquête publique. Il relate le déroulement de l'enquête et analyse les observations, propositions et contre-propositions du public. Les conclusions motivées et l'avis du commissaire-enquêteur sont transcrits dans un document séparé.

Il est rédigé par le commissaire-enquêteur à l'attention de l'autorité compétente en matière de PLU.

Il est à disposition de toute personne intéressée durant un an au sein de la mairie de Quinsac

## 1.5 CADRE JURIDIQUE ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

### 1.5.1 Principaux textes législatifs

La modification du PLU se réfère aux textes législatifs suivants :

- Code de l'urbanisme

Les rédactions et modifications des plans locaux d'urbanisme sont régis par le code de l'urbanisme (partie législative > livre Ier > Titre II > Chapitre III, articles L123 et suivants).

- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR
- Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi MACRON

Ce projet de modification n'est pas soumis à une évaluation environnementale selon l'article L121-10 du code de l'urbanisme.

### 1.5.2 Le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise

Le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise a été approuvé le 13 février 2014 par délibération du comité syndical du Sysdau.

Le SCOT et les documents communaux d'urbanisme doivent être compatibles.



## 2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR ET MODALITES DE L'ENQUETE

Par décision n°E18000133/33 du tribunal administratif de Bordeaux en date du 18 septembre 2018 (annexe B), monsieur Nicolas Souchaud a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

L'arrêté municipal (annexe C), prescrivant l'ouverture d'une enquête publique d'une durée d'un mois, du lundi 15 octobre 2018 au vendredi 16 novembre 2018 inclus, à la mairie de Quinsac, a été pris le 26 septembre 2018 par monsieur le maire.

L'avis d'enquête publique (annexe D) a été signé le 26 septembre 2018 pour affichage et diffusion.

L'arrêté prévoit que le commissaire-enquêteur siège à la mairie de Quinsac aux dates et heures suivantes :

- Lundi 15 octobre 2018 de 8h30 à 12h
- Jeudi 25 octobre 2018 de 8h30 à 12h
- Lundi 05 novembre 2018 de 15h à 18h
- Vendredi 16 novembre 2018 de 15h à 18h

### 2.2 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

#### 2.2.1 Publicité légale dans les journaux

Comme prévu par code de l'environnement et rappelé par l'arrêté municipal, l'enquête publique a été annoncée par voie de presse au moins quinze jours avant le début de l'enquête, puis un rappel dans les formes identiques dans les huit premiers jours de l'enquête.

Deux journaux ont diffusé l'avis d'enquête publique aux dates suivantes :

Journal	Date de la 1 <sup>ère</sup> parution	Date de la 2 <sup>nde</sup> parution
Courrier Français (Département de la Gironde)	28 septembre 2018	19 octobre 2018 (page 33)
Échos Judiciaires Girondins	28 septembre 2018	19 octobre 2018 (page 22)

Ces publications figurent en annexe E.

## 1.6 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier établi par l'agence ESCOFFIER pour le compte du pétitionnaire est composé des éléments listés ci-après :

- Pièce n°1 - notice de présentation (13 pages)
- Pièce n°2 - le règlement écrit modifié (96 pages)
- Pièce n°3 - le document graphique du zonage modifié, plan à l'échelle 1/5000ème.

Il est complété par les éléments suivants :

- L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de Quinsac pour la séance du 29 juin 2018, prescrivant la modification du plan local d'urbanisme, et autorisant monsieur le maire à engager la procédure.
- L'arrêté municipal en date du 26 septembre 2018, prescrivant l'enquête publique.
- La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 13 septembre 2018 (MRAE).
- Les avis des personnes publiques associées :
  - Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde (DDTM), service aménagement urbain, Unité aménagement (2 pages)
  - Avis de la Chambre d'agriculture de la Gironde (1 page), document reçu en cours d'enquête, le 15 octobre 2018 et joint au dossier à compter de cette date.
- Le dossier du plan local d'urbanisme, approuvé le 20 juin 2013, intégrant notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'aménagement et de Programmation (AOP), documents non modifiés dans le cadre de la procédure en cours.

Le dossier est accompagné d'un registre à feuillets non mobiles coté. Il a été paraphé par le commissaire-enquêteur préalablement à l'ouverture d'enquête.

Le détail des rubriques de chacun des dossiers figure en annexe A.

Le dossier a été analysé par le commissaire enquêteur. Ces éléments font l'objet de développements dans le présent rapport.

Les éléments de cette analyse ont été présentés au pétitionnaire dans le cadre de la remise du procès-verbal de synthèse.



### 2.2.2 Affichage

Comme prévu par le code de l'environnement et rappelé par l'arrêté municipal, l'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé par les services de la mairie de Quinsac au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, sur les sites suivants :

- Sur les panneaux officiels de la Mairie,
- Sur des panneaux place de l'Europe, et à proximité des lieux de modifications projetées, chemin Murielle et Alain, avenue Général de Gaulle, stades des Hugons.

Le commissaire-enquêteur a constaté que l'affichage avait été effectué sur différents sites, à la mairie, chemin Murielle et Alain, avenue du Général de Gaulle, ainsi que sur les sites du Clos du Lord et du stade des Hugons.

Les différents affichages étaient lisibles et visibles depuis la voie publique.

Ils respectaient les préconisations de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique.

L'affichage a été observé en amont de l'enquête publique et au cours de l'enquête. Un certificat d'affichage fourni par la mairie de Quinsac figure en annexe F.

### 2.2.3 Autres modalités d'informations du public

Les informations relatives à l'enquête publique pouvaient être consultées sur le site Internet de la mairie de Quinsac à l'adresse suivante <https://www.quinsac33.com> rubrique Urbanisme/Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, un rappel succinct du déroulement de l'enquête était affiché sur un panneau à affichage dynamique, à l'entrée de la commune sur la route départementale n°10.

Des visuels de ces informations du public figurent en annexe G.

## 2.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du lundi 15 octobre 2018 au vendredi 16 novembre 2018, soit une durée de 33 jours entiers et consécutifs.

Le commissaire-enquêteur a siégé en mairie de Quinsac, aux dates et heures prévues à l'arrêté, dans un bureau à proximité de l'accueil. Cette pièce était accessible pour les personnes à mobilité réduite.

Le dossier et un registre étaient mis à disposition du public à la mairie de Quinsac. Le public pouvait donc consulter le dossier de l'enquête du lundi 15 octobre 2018 au vendredi 16 novembre 2018 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir :

- Le lundi de 8h30 à 12h et de 15h à 19h,
- Les mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 15h à 18h,
- Le vendredi de 8h30 à 12h.

## 2.4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le projet a été notifié début septembre par courrier avec accusé de réception aux organismes listés ci-après :

- Conseil régional Nouvelle Aquitaine
- Conseil départemental de la Gironde
- Préfecture de la Gironde
- Chambre de commerce et de l'industrie de Bordeaux
- Chambre d'agriculture de la Gironde
- Chambre des métiers et de l'artisanat à Bordeaux
- Commune de Camblanes et Meynac
- Commune de Cambes
- Commune d'Isle Saint Georges
- Président du SYSDAU
- Président de la CDC des Portes de l'Entre Deux Mers

*Cette procédure vise uniquement à informer ces différents services du projet de modification envisagé.*

Les services notifiés peuvent ou non émettre un avis ou des observations avant, pendant ou après l'enquête publique.

Deux organismes ont fait un retour par courrier :

- La Préfecture de la Gironde, via sa Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) – service aménagement urbain, par courrier daté du 05 octobre 2018, observe que les changements apportés au document ne reposent pas sur un état initial et sur un diagnostic qui permettent de pouvoir justifier les évolutions prévues. Elle rappelle également qu'un PLU ne peut autoriser ou interdire des types de matériaux, et que, en raison de son caractère réglementaire, il ne peut interdire de façon générale, sur le territoire qu'il couvre, l'installation de panneaux photovoltaïques.
- *La chambre d'agriculture de la Gironde, par courrier en date du 09 octobre 2018, a émis un avis favorable au projet tel que présenté.*

*Seule la chambre d'agriculture de la Gironde a émis un avis, favorable.*

La DDTM a seulement fait part de ses observations sur le dossier, de nature selon elle, notamment ceux relevant de la justification des choix, à remettre en question la sécurité juridique du document.

La commune a répondu à l'avis de la DDTM de la Gironde dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

## 2.5 CLIMAT DE L'ENQUETE

La procédure légale a été respectée. La publicité a été conforme à l'arrêté municipal et à la réglementation en vigueur. Elle est estimée satisfaisante.

Le nombre et la durée des permanences ont été suffisants pour entendre le public. Ce dernier a eu l'occasion de consulter librement le dossier et de consigner ses observations sur le registre d'enquête publique tout au long de celle-ci.

Aucun incident n'est survenu.

L'enquête s'est déroulée dans un climat approprié au contexte.

## 2.6 NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Conformément au code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a rencontré le maître d'ouvrage le 23 novembre 2018, soit dans les huit jours suivant la fin de l'enquête.

Etaient présents à cette réunion, monsieur Faye, maire de la commune de Quinsac, madame Sella, secrétaire générale, et monsieur Souchaud, commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur a rappelé le déroulement de la procédure passée et à venir. Lecture a été faite du procès-verbal de synthèse (annexe H). Le procès-verbal de synthèse récapitule les différentes observations provenant du public, des personnes publiques associées (PPA) et du commissaire-enquêteur.

Les premiers éléments de réponse ont été apportés par le maître d'ouvrage en séance.

## 2.7 MEMOIRE EN REPONSE

Le maître d'ouvrage a établi un mémoire en réponse (annexe I) et l'a transmis au commissaire-enquêteur par courriel et courrier postal le 04 décembre 2018, dans le délai de 15 jours.

Le mémoire apporte des réponses aux points soulevés dans le procès-verbal de synthèse, et participe à la bonne compréhension du dossier.

Ces éléments sont introduits dans le présent rapport au cours de l'analyse du dossier (chapitre 3), et de l'analyse des observations du public (chapitre 4).



## 3 ANALYSE DU DOSSIER

### 3.1 METHODOLOGIE DE L'ANALYSE

L'analyse du dossier a été effectuée par une lecture et une étude détaillée des documents.

D'une manière générale, le pétitionnaire a montré une bonne écoute par rapport aux observations formulées et a répondu de manière adaptée aux questions.

### 3.2 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La constitution du dossier est conforme et cohérente à l'importance du dossier.

La qualité du contenu apparaît globalement correcte.

#### 3.2.1 Notice de présentation

La notice expose de manière exhaustive les modifications envisagées au sein du PLU.

- L'ajustement de certains articles du règlement d'urbanisme pour l'intégration des nouvelles dispositions réglementaires issues de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 26 mars 2014.
- L'évolution de certaines formulations du règlement écrit et du lexique réglementaire, devant permettre une meilleure interprétation des règles édictées.
- L'adaptation à la marge de certaines dispositions afin de renforcer l'intégration urbaine des constructions.
- L'ajustement de certaines protections paysagères, tenant compte de la qualité et de l'ancienneté des essences présentes :
  - l'instauration d'une protection paysagère en zone UB au nord du bourg dans le secteur du clos du Lord,
  - une réduction d'une zone de terrain cultivé protégé en zone UA, faisant suite au jugement de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 29 juin 2017, et l'instauration d'un espace paysager protégé sur ces parcelles constructibles,
- La rectification d'une erreur matérielle dans le secteur des Hugons, qui reclasse une petite parcelle actuellement en zone UE en zone 1AU2.

Néanmoins les motifs sont succincts, et peu explicites.

Les protections paysagères, inscrites au document graphique dans le bourg et dans le secteur du Clos du Lord, tiennent compte de la qualité et de l'ancienneté des essences présentes. Néanmoins aucune étude à l'échelle de la commune n'est présentée.

### Question du commissaire enquêteur

Comment les espaces paysagers protégés, et notamment leurs limites, ont-ils été définis ?

### Réponse de la commune de Quinsac

« A l'occasion de la modification du PLU, certaines protections paysagères ont été ajustées dans le bourg afin de prendre acte de la décision n°15bxo2672 de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 8 juin 2017 qui relevait, dans sa décision que la base juridique de la protection paysagère mise en œuvre sur la propriété des consorts Dehouck comportait une erreur d'appréciation.

Selon la Cour, le plan local d'urbanisme approuvé le 20 juin 2013, ne pouvait instaurer une protection paysagère au titre des « terrains cultivés à protéger », mais en revanche pouvait parfaitement répertorier des arbres d'intérêt patrimonial à protéger au titre des dispositions du 7° précité de l'article L.323-1-5, sinon instaurer des règles permettant un urbanisme aéré.

Dès lors, à l'appui de la décision précitée de la Cour, cette modification du PLU a été l'occasion de mettre en œuvre les principes posés par cette dernière.

Ainsi, les protections initialement instaurées au titre des terrains cultivés à protéger ont été reclassées au titre de l'inventaire du patrimoine paysager d'intérêt local. A cet égard, elles ont fait l'objet – lorsque la réalité du terrain l'a justifié – d'une adaptation surfacique visant à protéger uniquement les essences végétales les plus qualitatives.

Aucune étude paysagère à l'échelle de la commune n'est présentée dans le cadre de cette modification, celle-ci ayant déjà été réalisée au titre des travaux de diagnostic mené au moment de la révision du PLU en 2013. La note de présentation additive au rapport de présentation du PLU pourra, en tant que de besoin, être complétée des éléments de diagnostics qui avaient été menés lors de cette révision. »

### Avis du commissaire-enquêteur

L'argumentaire de la commune est entendu. Néanmoins, à ce stade, s'agissant de nouvelles protections paysagères, il convient de présenter dans le dossier tous les éléments ayant servi à la définition de ces espaces. Une étude à l'échelle de la commune, recensant les espèces végétales remarquables, de par leurs essences, leurs anciennetés, leurs positionnements, semble en ce sens indispensable.

### Question du commissaire enquêteur

Au niveau du Clos du Lord, l'espace paysager à protéger inscrit au document graphique intègre un espace ne comprenant aucune plantation. Une remise en état végétale du site est-elle programmée ?

### Réponse de la commune de Quinsac

« La commune ajustera la trame de protection paysagère pour sortir le chemin d'accès, afin d'éviter toute confusion. »

### Avis du commissaire-enquêteur

La réponse apportée est jugée satisfaisante.

### 3.2.2 Les documents graphiques du zonage modifié

Le plan à l'échelle 1/5000ème de la zone concernée par la modification apparaît en cohérence avec les pièces écrites, à l'exception de la page de garde qui indique « révision du PLU ».

#### Observation du commissaire-enquêteur

Le fond de plan utilisé ne semble pas à jour, rendant plus difficile sa compréhension par des personnes non-initiées.

#### Réponse de la commune de Quinsac

« Le fond cadastral sera mis à jour à l'occasion d'une prochaine modification, sur la base des données officielles transmises par le service des impôts. C'est en effet la DGFIP qui est seule habilitée à procéder à la mise à jour des plans cadastraux. »

#### Avis du commissaire-enquêteur

Le fond cadastral utilisé ne correspond pas aux plans cadastraux disponibles en ligne, sur le site internet spécifique mis en place par le ministère de l'action et des comptes publics ([www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)). De nombreuses maisons récemment construites apparaissent en effet sur ces derniers.

### 3.2.3 Le règlement écrit modifié

Cette partie n'appelle pas de remarque de la part du commissaire enquêteur.



## 4 ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 4.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

#### 4.1.1 Visites et observations recueillies au cours des permanences

Au cours des quatre permanences en mairie de Quinsac, le commissaire-enquêteur a reçu treize visites. Sept observations ont été portées sur le registre, cinq courriers (annexe J) et une note écrite (annexe K) ont été remis ou transmis au commissaire enquêteur.

Plus précisément, le déroulement de l'enquête a été le suivant :

- Lors de la permanence du 15 octobre 2018, deux personnes se sont présentées :
  - M. Arroyo a exposé une demande qu'il a formulé auprès de monsieur le Maire et a remis le courrier correspondant. Il souhaite la modification du zonage d'un terrain agricole.
  - Une dame s'est renseignée sur l'objet de l'enquête et les modifications apportées au PLU. Elle a porté ses observations par écrit dans le registre.
- Lors de la permanence du 25 octobre 2018, quatre personnes se sont présentées :
  - M. Houques a exposé une demande qu'il a formulé auprès de monsieur le Maire et a remis le courrier correspondant. Il souhaite la modification du zonage d'un terrain agricole.
  - Un couple s'est renseigné sur l'objet de l'enquête et les modifications envisagées du PLU. Le commissaire enquêteur a répondu à leurs questions. Ayant constaté que leur secteur n'était pas impacté par la modification du PLU, ils ont mis fin à l'entretien et n'ont pas porté d'observations au registre.
  - M. Dehouck s'est présenté. Il a exposé ses observations et les a portés par écrit dans le registre.
  - Un couple ayant une exploitation agricole en zone naturelle et forestière s'est présenté. Le commissaire enquêteur a répondu à leurs questions relatives à l'enquête publique. Ils n'ont pas porté d'observations sur le registre.
- Lors de la permanence du 05 novembre 2018, quatre personnes se sont présentées :
  - Mme Teillet a exposé une demande, elle souhaite une modification du zonage de ses parcelles. Elle a porté sa demande par écrit dans le registre.
  - M. Moussie s'est présenté et a souhaité avoir des renseignements sur les modifications apportées au PLU. Après échanges avec le commissaire enquêteur, il a exposé ses observations et les a portés par écrit dans le registre.
  - M. Dehouck s'est présenté une nouvelle fois. Il a remis au commissaire enquêteur un courrier précisant et complétant ses observations formulées lors de la précédente permanence.
  - Un couple s'est présenté afin d'avoir des précisions quant aux modifications apportées au PLU. Après échanges avec le commissaire enquêteur, ils ont indiqué avoir demandé auprès de monsieur le Maire la requalification d'une partie de leurs terres agricoles en zone constructible. Ils n'ont pas porté d'observations sur le registre.

- Lors de la permanence du 16 novembre 2018, trois personnes se sont présentées :
  - M. Descudet et M. Bur, représentants de l'association Quinsac Environnement, se sont présentés. Ils ont discuté avec le commissaire enquêteur, qui a répondu à leurs questions. Ils ont porté une observation générale sur le registre et ont joint un document détaillant leurs observations et questions.
  - M. Castaigna s'est présenté. Il a exposé les motifs de sa visite et ses observations, il les a portées par écrit sur le registre.
  - Mme Druon Fayeaux a exposé une demande relative à son terrain. Elle avait transmis précédemment un courrier relatif à cette demande. Elle souhaite la modification du zonage d'un terrain actuellement en zone naturelle et forestière.

#### 4.1.2 Observation recueillie en dehors des permanences

Au cours de l'enquête publique, une observation a été portée sur le registre en dehors des permanences du commissaire enquêteur.

- Le 9 novembre 2018, Mme Tiger a fait part de son souhait de voir préserver la végétation au sein de la commune et s'interroge sur l'interdiction des panneaux solaires.

#### 4.1.3 Transmissions écrites à l'attention du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a été destinataire de cinq courriers, transmis par courrier électronique et/ou remis à son attention en mairie de Quinsac.

- M. Arroyo, par courrier déposé en mairie le 15 octobre 2018, demande la modification du zonage d'un terrain agricole.
- Mme Druon Fayeaux, par courrier reçu par courriel le 24 octobre 2018, et également par voie postale, en recommandé, le 25 octobre 2018, demande la modification du zonage d'un terrain actuellement en zone naturelle et forestière.
- M. Houques, par courrier déposé en mairie le 25 octobre 2018, demande la modification du zonage d'un terrain agricole.
- M. Dehouck, par courrier déposé en mairie le 05 novembre 2018, présente et précise ses observations formulées auprès du commissaire enquêteur lors de ses visites aux permanences les 25 octobre et 5 novembre 2018.
- M. et Mme Amouroux, par courrier reçu par courriel le 15 novembre 2018, font part de leurs observations sur le projet de modification du PLU, objet de l'enquête publique.

Une note écrite présentant leurs observations a également été remise en main propre au commissaire enquêteur par les représentants de l'association Quinsac environnement, lors de la permanence du 16 novembre 2018.

\*\*\*\*\*

Les observations portées par écrit sur le registre sont retranscrites *in extenso* infra.

Le registre est joint à l'exemplaire du rapport transmis à l'autorité compétente en matière de PLU.



## 4.2 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 4.2.1 Observation écrite n°1

#### Anonyme

**Le 15 octobre 2018**

« Merci de porter une attention particulière à la protection des arbres et de la végétation, également d'étendre l'implantation.

*La diminution des zones paysagères protégées ne doit pas être faite en vue de permettre l'abattage.*

*Serait-il possible de faire des plans plus facilement lisibles par un non professionnel de l'urbanisme ? »*

#### Avis du commissaire-enquêteur

Les actions engagées et les arguments énoncés par la commune vont dans le sens de la préservation des arbres et de la végétation. Les ajustements surfaciques réalisés, notamment au sein du bourg, vise à recentrer les espaces protégés sur les zones effectivement boisées, et à protéger les essences végétales les plus qualitatives.

### 4.2.2 Observation écrite n°2

**M. Dehouck, demeurant 2, rue de Ville sur Haine à Quinsac**

**Le 25 octobre 2018**

« Monsieur Thierry DEHOUCK demeurant 2 rue de Ville sur Haine s'interroge sur la pertinence et la légalité du classement partiel du secteur boisé qui jouxte sa propriété. En effet, les arbres de plus de 30m de haut et de plus de 100 ans d'âge visibles dès la montée au centre bourg ne sont pas classés « espace paysager à protéger ».

*Quelle est la règle qui aboutit à ne pas classer la partie visible et à classer ce qui n'est pas visible ?*

*Cf. photos et géoportail envoyé à M. le Maire il y a 8 jours. »*

#### Éléments complémentaires du commissaire-enquêteur

Suite à la révision du PLU de la commune en 2013, M. et Mme Dehouck ont entamé une procédure judiciaire. Ils ont demandé au tribunal administratif de Bordeaux d'annuler la délibération du conseil municipal du 20 juin 2013, par laquelle la commune de Quinsac a approuvé la révision de son PLU, en tant qu'elle classait les parcelles cadastrées section AC n°25, 359 et 362 en terrain cultivé à protéger.

Le tribunal administratif de Bordeaux a rejeté leur demande par un jugement en date du 4 juin 2015.

Ils ont par la suite déposé une requête devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, aboutissant au jugement de ladite Cour n°15BX02672 en date du 29 juin 2018, par lequel la délibération du conseil municipal de Quinsac en date du 20 juin 2013 a été annulée en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées section AC 26, 259 et 362 en terrains cultivés à protéger.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, et tel qu'indiqué dans la réponse de la commune aux observations du commissaire-enquêteur, « les protections initialement instaurées au titre des terrains cultivés à protéger ont été reclassés au titre de l'inventaire du patrimoine paysager d'intérêt local (espace paysager à protéger). Elles ont fait l'objet, lorsque la réalité du terrain l'a justifié, d'une adaptation surfacique visant à protéger uniquement les essences végétales les plus qualitatives. »



#### Avis du commissaire-enquêteur

La propriété de M. Dehouck comporte des arbres de grande taille, participant à la trame arborée des jardins existants dans le bourg qu'il convient de préserver.

Néanmoins, il manque un recensement détaillé des espèces végétales présentes sur la commune, ainsi qu'une définition des essences dites remarquables. La notice explicative ne présente ni la méthodologie, ni les résultats de l'étude ayant permis la définition de ces espaces.

Il est à noter que des propriétés voisines de M. Dehouck comportent également des arbres de grande taille participant à l'ambiance arborée du bourg, sans pour autant être classées tout ou partie en espace paysager à protéger.

#### 4.2.3 Observation écrite n°3

**Mme Teillet, résidant à Quinsac**

**Le 5 novembre 2018**

*« Je demande la révision du PLU et en outre le classement de mes parcelles en zone future urbanisée. Je ne veux pas que mon terrain reste en friche, exploitation agricole impensable. Je souhaite un lotissement de qualité avec des grandes parcelles.*

*Une zone résidentielle permettrait d'apporter à la commune une plus-value avec l'implantation de quelques villas. Le tout à l'égout est dans les rues qui bordent mon terrain, des maisons sont à proximité, un ensemble hôtelier va voir le jour prochainement dans une propriété voisine. Compte-tenu de la superficie, une implantation très qualitative mettrait en valeur notre commune de Quinsac. »*

#### Avis du commissaire-enquêteur

La procédure engagée est une procédure de modification du PLU.

La révision du zonage de la commune n'entre pas dans le spectre de l'enquête publique objet du présent rapport.

#### 4.2.4 Observation écrite n°4

**M. Moussie, résidant au 11, rue de Ville sur Haine à Quinsac**

**Le 5 novembre 2018**

*« J'habite au 11 rue de Ville sur Haine en zone UA, la partie avant côté rue a pour projet d'être classée en zone espace paysager à protéger. Cela me semble contradictoire au principe même de la zone urbaine, et je précise qu'aucunes justifications et motifs ne sont présentés. Je vous demande donc de bien vouloir supprimer le classement en espace paysager protégé de cette partie de mon terrain. »*

#### Éléments complémentaires du commissaire-enquêteur

M. Moussie habite la même rue que M. Dehouck, rédacteur de l'observation n°2. Leurs propriétés se font face.

#### Avis du commissaire-enquêteur

Des arbres de grande taille se trouvent sur la propriété de M. Moussie.

L'avis formulé au niveau de l'observation n°2 reste valable.

**Mme TIGER**

**Le 9 novembre 2018**

« Commentaires par rapport au nouveau PLU.

\* *Serait-il possible d'obliger via le PLU toute nouvelle construction ou rénovation hors centre bourg à planter ou conserver des arbres à haute tige afin de préserver la beauté du paysage de notre commune ainsi que sa verdure et son cadre verdoyant ?*

\* *Concernant les panneaux solaires, je ne comprends pas qu'ils puissent être refusés car au jour d'aujourd'hui et avec le réchauffement climatique, les énergies renouvelables me semblent indispensables. Pensons à l'avenir de nos enfants. »*

Avis du commissaire-enquêteur

Un PLU ne peut imposer aux propriétaires ayant un projet de construction de planter des arbres. Néanmoins, et telle est la démarche réalisée par la commune de Quinsac, il permet d'instaurer des protections paysagères au titre de l'inventaire du patrimoine paysager d'intérêt local, l'objet étant de valoriser et protéger des arbres remarquables, des alignements d'arbres, des vergers, haies, ou points de vue remarquables ...

Concernant les panneaux solaires, la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de la Gironde a rappelé dans son avis qu'il était impossible pour un PLU, en raison de son caractère réglementaire, d'interdire de façon générale sur le territoire qu'il couvre l'installation de panneaux photovoltaïques. La commune, dans son mémoire en réponse, indique maintenir l'interdiction uniquement en zone UA du bourg, du fait de la forte valeur patrimoniale de celui-ci.

Les énergies renouvelables sont importantes, il convient de les développer. Néanmoins, ce ne doit pas être au détriment du patrimoine bâti, surtout s'il présente un intérêt architectural. Les bâtiments industriels ou commerciaux, généralement situés en périphéries des villes, présentent de larges toitures pouvant accueillir des dispositifs photovoltaïques cohérents et rationnels, de grande ampleur, offrant de meilleurs rendements.

**M. Descudet et M. Bur, représentants de l'association Quinsac Environnement**

**Le 16 novembre 2018**

« Au nom de l'association Quinsac Environnement, nous déposons des remarques et des questions impliqués par le projet de modification. Nous attendons des réponses. »

Éléments complémentaires du commissaire-enquêteur

Quinsac Environnement est une association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901. Elle a pour objet principal la sauvegarde de l'environnement, du patrimoine, des paysages et des sites de la commune de Quinsac, l'amélioration du cadre de vie de ses habitants et de l'accueil de ses visiteurs.

Les représentants de l'association ont remis une note écrite présentant leurs observations. La note est annexée au rapport (annexe K). Leurs principales remarques sont reprises ci-après.

L'association rappelle que les modifications apportées au PLU n'affecte pas le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) défini en juin 2013 lors de la révision du PLU. Le projet de modification s'attachera donc à mettre en œuvre toutes les orientations du PADD, notamment l'orientation n°5 : améliorer la sécurité des itinéraires avec pour objectifs la sécurisation de la RD 10 et le développement et le renforcement du réseau des voies secondaires.



Concernant le règlement technique relatif à la zone UE (secteurs des grands équipements publics de la commune), l'association indique dans sa note qu'il convient d'obliger les constructions de l'espèce à respecter les règles applicables aux constructions des zones mitoyennes (articles UE10 et UE11, relatifs à la hauteur maximale et à l'aspect extérieur des constructions).

L'association reprend les observations formulées par la DDTM de la Gironde, relatives à l'interdiction de la pose de menuiserie en PVC et à l'interdiction de la pose de panneaux solaires totales ou partielle.

Enfin l'association pose trois questions :

- Où se situe la légère réduction d'une zone de terrain cultivé protégé et l'instauration d'un espace paysager protégé ?
- Quid du schéma d'assainissement de la commune ?
- Comment doit-on apprécier au regard des règles prévues par le PLU les clôtures figurant sur les photos présentées ?

#### Réponse de la commune de Quinsac

*« 1/ Les dispositions relatives aux articles UE10 et UE11 ne seront pas modifiées. S'agissant d'une zone destinée à l'accueil d'équipements publics, la commune rappelle toutefois qu'elle n'a nullement l'intention de produire de futurs équipements publics qui pourraient heurter les quartiers riverains, ainsi qu'elle a toujours été attentive à ces questions. Il s'agit seulement d'un règlement allégé pour faciliter la mise en œuvre de projets qui pourraient être innovants mais respectueux de l'environnement.*

*2/ La modification du PLU ne porte pas sur le schéma d'assainissement de la commune. »*

#### Avis du commissaire-enquêteur

Le PADD établi lors de la révision du PLU en 2013 n'est pas modifié et reste le document de référence, tout comme les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). S'agissant d'une procédure de modification du PLU, les adaptations apportées au document restent mineures. Elles n'impactent pas le réseau de circulation de la commune, et en ce sens, ne vont pas à l'encontre de l'orientation n°5 du PADD.

Concernant le règlement technique relatif à la zone UE, la commune a apporté sa réponse à la demande de l'association. S'il convient de garder une certaine unité architecturale dans un ensemble urbain, la spécificité des besoins des équipements techniques, peu comparable à ceux de l'habitation, nécessite un traitement différencié dans les règlements techniques.

Les observations formulées par la DDTM de la Gironde ont été présentées précédemment.

Les trois questions posées ont fait l'objet d'un échange entre les représentants de l'association et le commissaire-enquêteur lors de la permanence du 16 novembre 2018.

- Les modifications apportées au document graphique ont été présentées et expliquées par le commissaire-enquêteur.
- Comme indiqué dans la réponse de la commune, le schéma d'assainissement n'est pas modifié par la présente procédure.
- Les règles définies par le PLU peuvent parfois être sujettes à interprétation. Leur appréciation est du ressort du service instructeur des permis de construire de la commune.



**M. Castaigna, viticulteur résidant à Quinsac**

**Le 16 novembre 2018**

« François Castaigna, ODG Cadillac Côtes de Bordeaux, remarque que les zones N du PLU sont aussi pour les agriculteurs locaux un outil professionnel. D'où la demande pour l'article N11.3.3 le retrait de la modification si minime soit-elle. »

Éléments complémentaires du commissaire-enquêteur

M.Castaigna, viticulteur résidant sur la commune, s'est présenté en tant que représentant de l'Organisme de défense et de gestion (ODG) de l'appellation Cadillac Côtes de Bordeaux.

Pour mémoire, les modifications apportées à l'article N11.3.3 sont les suivantes : Dans le cas d'une nouvelle clôture de type grillage située sur l'espace public, celui-ci devra être exclusivement de couleur sombre. La limite de hauteur précédemment fixé à 1,50m est quant à elle abrogée.

Avis du commissaire-enquêteur

La commune de Quinsac se situe dans un territoire viticole. De nombreuses parcelles de la commune sont inscrites au sein d'un périmètre Appellations d'origine contrôlée (AOC) viticole au titre de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO).

Si les exploitants viticoles travaillent principalement sur des terres agricoles, il n'est pas rare qu'ils exploitent également des terres naturelles et forestières.

Il est à noter que les articles relatifs aux « clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions » sont identiques pour les zones agricole (A – article A11.4.3) et naturelle et forestière (N – article N11.3.3) dans le PLU approuvé en 2013. Seul l'article relatif à la zone N fait l'objet d'une modification dans le cadre de la présente procédure.

**Mme Druon Fayeaux, résidant à Quinsac**

**Le 16 novembre 2018**

« Je soussignée Valérie Druon Fayeaux, demande une révision du statut de mes parcelles 814, 816, 818, 823 et 826, compte-tenu du fait que celles-ci sont enclavées au milieu de la zone UD et qu'elles ne répondent pas au code de l'urbanisme.

J'ai adressé à ce titre un courrier en A/R sur cette demande. »

Avis du commissaire-enquêteur

La procédure engagée est une procédure de modification du PLU.

La révision du zonage de la commune n'entre pas dans le spectre de l'enquête publique objet du présent rapport.

### 4.3 ANALYSE DES COURRIERS

Au cours de l'enquête, cinq courriers (annexe J) ont été transmis au commissaire-enquêteur.

#### 4.3.1 Courrier n°1 – M. Arroyo

**M. Arroyo Thierry, demeurant 29B chemin du Follet à Quinsac**

**Courrier daté du 12 octobre 2018**

Éléments complémentaires du commissaire-enquêteur

M. Arroyo a déposé son courrier en mairie le 15 octobre 2018, jour de la première permanence. Il s'est présenté au commissaire-enquêteur et a échangé avec lui sur l'objet de l'enquête. Sa demande concerne la modification du zonage d'un terrain agricole.

Avis du commissaire-enquêteur

La procédure engagée est une procédure de modification du PLU.

La révision du zonage de la commune n'entre pas dans le spectre de l'enquête publique objet du présent rapport.

#### 4.3.2 Courrier n°2 – Mme Druon Fayeaux

**Mme Druon Fayeaux Valérie, demeurant 40 chemin de la Dame verte à Quinsac**

**Courrier daté du 12 octobre 2018**

Éléments complémentaires du commissaire-enquêteur

Le courrier de Mme Druon Fayeaux a été reçu en mairie par courriel le 24 octobre 2018, et par voie postale, en recommandé, le 25 octobre 2018.

Sa demande concerne la modification du zonage d'un terrain actuellement en zone naturelle et forestière.

Mme Druon Fayeaux s'est présentée à la mairie lors de la dernière permanence du 16 novembre 2018. Après échange avec le commissaire-enquêteur, elle a porté une observation sur le registre (observation n°8 retranscrite ci-avant) relative à sa demande.

Avis du commissaire-enquêteur

La procédure engagée est une procédure de modification du PLU.

La révision du zonage de la commune n'entre pas dans le spectre de l'enquête publique objet du présent rapport.

#### 4.3.3 Courrier n°3 – M. Houques

**M. Houques Claude, demeurant 18 chemin du Follet à Quinsac**

**Courrier daté du 15 octobre 2018**

Éléments complémentaires du commissaire-enquêteur

M. Houques a déposé son courrier en mairie le 25 octobre 2018, jour de la deuxième permanence. Il s'est présenté au commissaire-enquêteur et a échangé avec lui sur l'objet de l'enquête. Sa demande concerne la modification du zonage d'un terrain agricole.



### Avis du commissaire-enquêteur

La procédure engagée est une procédure de modification du PLU.

La révision du zonage de la commune n'entre pas dans le spectre de l'enquête publique objet du présent rapport.

#### 4.3.4 Courrier n°4 – M. & Mme Dehouck

**M. & Mme Dehouck Thierry, demeurant 2 rue de Ville sur Haine à Quinsac**

**Courrier daté du 5 novembre 2018**

#### Éléments complémentaires du commissaire-enquêteur

M. Dehouck s'est présenté à la mairie de Quinsac lors de la deuxième permanence du 25 octobre 2018. Il a échangé avec le commissaire-enquêteur, exposé ses observations et les a portées par écrit dans le registre.

Il s'est présenté une nouvelle fois lors de la troisième permanence, le 05 novembre 2018. Il a alors remis au commissaire enquêteur un courrier précisant et complétant ses observations formulées lors de la précédente permanence.

Dans ce courrier, M. Dehouck remet en cause l'instauration d'un espace paysager à protéger sur son terrain, arguant notamment d'une justification globale, imprécise, et sujette à appréciation subjective.

Il constate notamment que des essences végétales présentes sur les parcelles voisines et présentant les mêmes caractéristiques que celles de son terrain ne font pas l'objet d'une protection.

Il indique également qu'une parcelle de son terrain classée espace paysager à protéger ne contient aucune végétation, supposant qu'une confusion avec la partie boisée voisine de sa propriété est à l'origine de ce classement.

#### Avis du commissaire-enquêteur

La notice de présentation précise uniquement que les protections paysagères sont ajustées à la réalité de l'occupation du sol, en s'attachant à ne protéger que les essences végétales anciennes et de grande ampleur.

L'avis du commissaire-enquêteur formulée sur l'observation écrite n°2 reste valable.

#### 4.3.5 Courrier n°5 – M. & Mme Amouroux

**Michèle et Roland Amouroux, demeurant 1 chemin de Parcave à Quinsac**

**Courrier daté du 15 novembre 2018**

#### Éléments complémentaires du commissaire-enquêteur

M. et Mme Amouroux ont transmis leur courrier par voie électronique, le 16 novembre 2018, jour de la dernière permanence.

Les observations formulées par M. et Mme Amouroux sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Quinsac traitent essentiellement de la forme du dossier. Ils relèvent des erreurs de rédaction, des termes inappropriés, des manquements au sommaire et dans la pagination.

Ils préconisent également plus de précision dans les intitulés, ainsi que dans la représentation graphique. Ainsi, pour moins d'ambiguïté au niveau des protections paysagères, ils proposent que les références cadastrales des parcelles concernées soient précisées, et que les surfaces considérées soient mentionnées.



Enfin, M. & Mme Amouroux évoquent les articles relatifs aux constructions annexes, dispositions techniques et aménagements des abords, dans lesquels ils notent qu'il n'est pas fait mention 1/ des équipements de type pompes à chaleur, échangeurs et climatiseurs, 2/ des constructions préfabriquées et celles dites précaires, et 3/ des aménagements de loisirs pour enfants, toutes les trois générant des nuisances sonores et/ou visuels.

Avis du commissaire-enquêteur

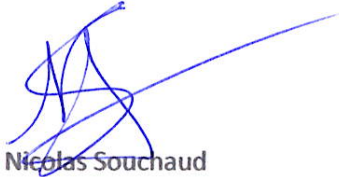
Les observations relatives à la forme des documents sont pertinentes. Il en est de même concernant les ambiguïtés pouvant exister du fait de la représentation graphique peu précise des espaces paysagers à protéger. Une observation similaire avait été formulée dans le procès-verbal de synthèse par le commissaire-enquêteur.

Le dernier point soulevé, relatif aux équipements et aménagements entraînant des nuisances et non évoqués dans le PLU, n'entre pas dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU.

---

FIN DU RAPPORT

A Pessac, le 12 décembre 2018,



Nicolas Souchaud

Commissaire-enquêteur

## 1 LISTE DES ANNEXES

- A. Détails de la constitution du dossier
- B. Décision de désignation du commissaire enquêteur
- C. Arrêté prescrivant l'enquête publique
- D. Avis d'enquête publique
- E. Publicités dans les journaux locaux
- F. Certificat d'affichage de la mairie de Quinsac
- G. Moyens complémentaires d'information au public, réalisés par la mairie de Quinsac
- H. Procès-verbal de synthèse notifié
- I. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- J. Courriers reçus dans le cadre de l'enquête
- K. Note écrite de l'association Quinsac Environnement

