

**Dossier de déclaration de projet et mise en  
compatibilité du PLU de Quinsac pour la  
reconversion du château Lestange en centre de  
séminaires**

# Procès-verbal de réunion

---

**Date :** 14 février 2019

**Objet :** Réunion d'examen conjoint du 14 février 2019

**Établi par :** Philippe PARIS, urbaniste

**ÉTAIENT PRESENTS :**

*Conseil Municipal*

- Lionel FAYE, Maire de Quinsac,
- Sylvie CARLOTTO, Adjointe à l'urbanisme.

*Personnel administratif de la commune de Quinsac*

- Céline SELLA, Secrétaire générale,
- Armelle LEBEAU, service urbanisme.

*Personnes Publiques invitées*

- Julien SEQUE, DDTM de la Dironde – SAU - Urbanisme Aménagement.

- Ivan BOSSAVIT, SYSDAU.
- Didier BOUEY, Conseil Départemental de la Gironde, Direction des Infrastructures, CRD Graves - Entre-Deux-Mers.

*Autres*

- Angeline AUZIMOUR, architecte,
- Philippe PARIS, urbaniste,

## 1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objet l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Quinsac en vue de la création d'un secteur « UAa » en extension de la zone urbaine UA du bourg, afin de permettre au groupe Châteauform' de transformer le Château Lestange en centre de séminaires.

En effet, pour pouvoir être réalisée, l'opération impose de reclasser en zone urbaine constructible (avec création d'un nouveau secteur spécialement dédié) des terrains et jardins attenants au château pour partie classés en zone Agricole A et pour partie classés en zone Naturelle N et de modifier une protection spécifique du cadre paysager.

Cela passe par une évolution du plan de zonage, mais aussi par celle du règlement de la zone UA afin d'y introduire les dispositions spécifiques au nouveau secteur « UAa ».

La réunion s'appuyait sur le dossier transmis aux différentes Personnes Publiques.

## 2. DÉROULEMENT DE LA RÉUNION

Monsieur FAYE, Maire, ouvre la séance en remerciant les représentants des organismes invités de l'intérêt qu'ils portent à cette déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU de Quinsac.

A l'issue de la présentation du projet et de ses incidences sur le PLU par Monsieur PARIS et Madame AUZIMOUR, il convie chaque personne présente à exprimer, conformément aux dispositions réglementaires, l'avis de l'organisme qu'il représente.

### 3. LES AVIS EXPRIMÉS

Les personnes présentes sont invitées à exprimer tour à tour l'avis de l'organisme qu'elles représentent sur le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Quinsac.

#### 3.1. L'avis du SYSDAU

Monsieur BOSSAVIT valide l'analyse de la notice complémentaire au rapport de présentation sur la localisation du projet au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Quinsac telle que défini sur les documents graphiques du Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT. Il rappelle à ce sujet les limites de la lecture de ces plans à une échelle inappropriée et la marge d'interprétation qui revient à la commune des indications du SCoT. Quoi qu'il en soit sur ce sujet, il n'y a pas d'ambiguïté.

Par contre, il souligne que l'analyse de la compatibilité avec le SCoT faite par le dossier semble ignorer les orientations A3 et A4 du DOO ayant trait à la protection des espaces agricoles.

En effet, celles-ci ne sont pas abordées dans la notice complémentaire au rapport de présentation et un rapide examen du projet pourrait laisser à penser que certaines de ses composantes ne les respecteraient pas.

Il rappelle que l'orientation A3 « *préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation* » pose le principe d'un « espace de transition » dans les lisières des zones urbaines ou urbanisables au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers. L'orientation A4 « *protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs* » vient préciser ce principe s'agissant des terroirs viticoles. Les dispositions inscrites pages 46 à 48 du DOO stipulent ainsi que :

*« Dès lors que dans un document local d'urbanisme, des parcelles viticoles font l'objet d'un changement de destination au bénéfice d'un projet d'urbanisation ou d'extension de zones résidentielles ou économiques, il est demandé de créer une bande boisée, arborée ou de haies d'au moins 10 m d'épaisseur entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces non bâtis. »*

Or la lecture des plans du projet présentés dans le dossier fait apparaître que le « pavillon », salle de réunion indépendante de 240 m<sup>2</sup>, ne respecte pas ce recul de 10 mètres et qu'aucune bande boisée n'est créée à ce niveau, même s'il comprend bien les contraintes techniques qui imposent cette implantation (notamment la création de la voie pompiers).

Bien entendu, toutes les dispositions du DOO doivent se lire dans un rapport de compatibilité en tenant compte de configurations spécifiques qui permettraient d'adapter la règle tout en répondant valablement à la préoccupation ayant présidé à son édicton, à savoir le souci d'empêcher « *de générer à plus ou moins long terme des conflits d'usages et des nuisances liées à l'activité agricole et viticole* » (DOO, page 46).

Or un examen plus approfondi du dossier permet de compléter la lecture du plan par la prise en compte de la topographie : la différence de hauteur de l'ordre de 3,50 mètres entre la terrasse où sera implanté le pavillon et le vignoble en contrebas, associée au recul proposé pour le bâtiment, permet sans conteste d'éviter « les conflits d'usage ». Il considère donc que, dans le cas d'espèce, la prise en compte de la configuration spécifique des lieux permet d'adapter valablement la règle dans le respect du rapport de compatibilité et de répondre à sa finalité.

Mais, cette analyse et cette justification doivent impérativement figurer dans la notice complémentaire au rapport de présentation pour qu'elle soit recevable.

### **3.2. L'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer**

Monsieur SEQUE partage entièrement l'analyse de Monsieur BOSSAVIT sur les orientations A3 et A4 du SCoT et insiste, comme lui, sur la nécessité de compléter la notice complémentaire au rapport de présentation comme demandé.

Dans le même ordre d'idée, il considère que, pages 28 et 96 de la notice, le texte prête à équivoque, toujours à propos du « pavillon » dont il est dit que son implantation « *contribue ainsi à ce que les séminaristes, à cet endroit, soient au plus près de la vigne, en immersion* ». On comprend bien l'idée sous-jacente, mais en regard de ce qui a été dit à propos de ces orientations A3 et A4 du SCoT, l'expression est malheureuse et pourrait donner l'impression que l'on expose ces personnes à des risques de nuisance qui ne sont pas avérés.

Il convient donc de reformuler la phrase, en soulignant « *l'ouverture sur un paysage viticole emblématique* » par exemple.

Concernant l'affirmation de la phrase, page 39 : « *on soulignera que la cession des bâtiments de la propriété n'affectera pas son activité viticole car de nouveaux bâtiments d'exploitation seront construits sur un nouveau site* », Monsieur SEQUE souhaite savoir ce qu'il en est réellement. Un projet a t'il été déposé qui permettrait de préciser les choses. Si ce n'est pas le cas, il craint que cette affirmation puisse créer une confusion par rapport au projet de reconversion du château.

Monsieur le Maire lui répond que pour l'heure l'activité viticole du château est, à sa connaissance, entièrement confiée à une entreprise agricole et que la récolte est vinifiée à la cave coopérative de Quinsac. Aucun des bâtiments du château ne doit donc être considéré comme un bâtiment d'exploitation au sens strict du terme. De plus, aucun permis pour de tels bâtiments d'exploitation n'a été déposé par le propriétaire actuel.

Si le début de la phrase est exact quant au fait que la cession des bâtiments de la propriété n'affectera pas son activité viticole, il convient d'en supprimer la fin qui ne correspond aujourd'hui à aucune réalité.

Monsieur SEQUE attire également l'attention sur l'analyse développée, page 122, sur les impacts sur les réseaux d'adduction d'eau potable, d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'électricité, concernant plus particulièrement la consommation d'eau (estimée entre 4 000 et 4 400 m<sup>3</sup> par an). Le texte ne précise pas l'importance que cela représente en regard de la production de la Communauté de Commune. Cela mériterait d'être indiqué pour s'assurer que cela est bien compatible avec les autres projets de développement locaux.

Enfin, concernant le libellé complémentaire proposé, page 114, pour l'article UA 11 « *aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords* », il souligne l'absence de pertinence d'une partie du début du texte : « *dans le secteur UAa, sous réserve d'en démontrer la nécessité, les extensions sont autorisées [...]* ». Le fait de demander de démontrer la nécessité des extensions n'apporte aucune sécurité supplémentaire et peut même être source de divergences d'analyse et donc de risque contentieux. Il convient donc de supprimer cette portion de phrase.

### **3.3. L'avis du Conseil Départemental**

Au titre de la Direction des Infrastructures du Conseil Départemental de la Gironde, Monsieur BOUEY s'intéresse plus particulièrement aux incidences de l'ouverture du centre de séminaires sur le trafic local, notamment sur la RD 10E5, principale voie d'accès au bourg de Quinsac.

Monsieur le Maire lui rappelle qu'aucun comptage récent n'existe pour la RD 10E5 et qu'il est difficile d'évaluer de façon fiable cet impact. Il souligne également que, pour éviter tout risque de sécurité routière que cela pourrait engendrer, l'accès par le passage sous porche depuis la RD sera proscrit.

Quoi qu'il en soit, le trafic engendré par les participants sera faible, puisque la majeure partie d'entre eux arrivera par les transports aériens ou ferroviaires et sera transférée sur place par navettes (minibus). Et la rotation des séjours est majoritairement de 3 jours / 2

nuits, voire plus. Pour le personnel, il s'agira essentiellement d'un trafic matin et soir, soit au plus une trentaine de voitures à ces horaires.

Un circuit spécifique d'accès devrait être mis en place par le Sud, *via* le Chemin de Sigueyran (VC n°11) et les voies internes de la propriété. Toutefois, la réflexion est toujours en cours sur ce dernier et la solution esquissée page 77 de notice complémentaire au rapport de présentation n'est pas nécessairement définitive. En effet, la réflexion bute sur la mise à sens unique du Chemin de Sigueyran et sur le sens de circulation. Une option est ainsi étudiée avec un accès par le Sud depuis la RD 10 via le Chemin du Pont de Cirey.

Monsieur BOUEY prend bonne note de ces explications. Il indique que la commune peut demander la pose d'un compteur sur la RD 10E5 à la Direction des Infrastructures. Par ailleurs, un itinéraire par le Chemin du Pont de Cirey demande à être examiné avec attention pour s'assurer que les mouvements de tourne-à-gauche depuis la RD 10 peuvent s'effectuer sans danger en tenant compte du trafic existant.

La notice complémentaire au rapport de présentation demandera donc à être complétée ou amendée en fonction des choix effectués.

### **3.4. Courrier ODG Premières Côtes de Bordeaux et Cadillac**

Monsieur le Maire porte enfin à la connaissance de l'assistance le courrier reçu de l'ODG Premières Côtes de Bordeaux et Cadillac, le 12 février 2019. Le texte en est le suivant :

*« Nous avons regardé attentivement le dossier du Château Lestange.*

*L'espace est délimité en AOC Cadillac Côtes de Bordeaux et Premières Côtes de Bordeaux. Il n'est pas protégé par le SCoT. Les extensions porteront sur les bâtiments qui existent déjà et ne semblent pas poser de problème.*

*Nous relevons par contre une problématique car le pavillon sera étendu sur les vignes au nord. Or, il est impératif qu'une zone tampon de 10 m soit créée dans l'emprise de la propriété afin d'éviter les conflits et pour protéger chaque structure. »*

Il constate que ces observations rejoignent celles du SYSDAU sur lesquelles les échanges ont déjà eu lieu. L'assistance en convient et rien n'est rajouté à ce sujet.

## **4. CONCLUSION**

Monsieur le Maire remercie l'ensemble des présents de leurs avis qui confortent le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Quinsac.

Il prend bonne note des observations émises dont il sera tenu compte dans la finalisation du dossier avant approbation par le Conseil Municipal. Mais, en tout état de cause, la procédure peut se poursuivre puisqu'il n'existe aucune objection de fond vis-à-vis du dossier.

Il relève en outre que, conformément, aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les autres Personnes Publiques invitées à la réunion de ce jour qui ne se sont pas manifestées sont réputées avoir émis un avis favorable au projet de déclaration de projet et de mise en compatibilité.

Le présent procès-verbal sera annexé au dossier présenté à l'enquête publique conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

L'ordre du jour étant achevé, la séance est levée.

