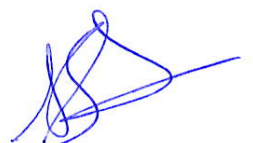


# CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

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

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



## 1 INTRODUCTION

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

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

- 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.

## 2 L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à la réglementation et à l'arrêté municipal, l'enquête publique s'est tenue du 15 octobre 2018 au 16 novembre 2018 à la mairie de Quinsac.

Les présentes conclusions se basent sur les éléments suivants, reflétant l'ensemble de la procédure :

- L'étude des pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête publique,
- L'examen de la réglementation,
- Le déroulement régulier de l'enquête,
- Les échanges avec le pétitionnaire et la visite des sites,
- La participation du public et l'analyse des observations,
- Le mémoire en réponse du pétitionnaire.

### 3 APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### 3.1 SUR LE DOSSIER PRESENTE AU PUBLIC

Le dossier présenté au public était complet, compréhensible pour le plus grand nombre et de qualité acceptable.

Il était disponible suivant différents canaux : consultation directe sur place et sur le site internet de la commune.

La communication sur le déroulement de l'enquête et sur la teneur du projet a été correctement menée.

#### 3.2 SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Deux des personnes publiques associées consultées se sont exprimées dans les délais de l'enquête.

La chambre d'agriculture de la Gironde a émis un avis favorable.

La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a formulé des observations. Elle a notamment relevé que les changements apportés au document ne reposaient pas sur un diagnostic permettant de justifier les évolutions prévues. Ce manquement lui paraît être de nature à remettre en question la sécurité juridique du document.

La commune de Quinsac prévoit de modifier et compléter le dossier suite à certaines remarques formulées.

#### 3.3 SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Considérant la taille de la commune et l'objet de l'enquête publique, la participation du public a été satisfaisante.

Deux observations et trois courriers révèlent cependant une demande de propriétaires terriens souhaitant rendre leur parcelle constructible. Ces remarques ne sont pas en lien avec les modifications envisagées.

Deux personnes directement concernées par la modification du PLU se sont présentées et ont formulé des observations. Leurs terrains intègrent en partie les espaces paysagers protégés instaurés dans le bourg, en zone UA. Ils remettent en cause ce choix.

Deux observations formulées par le public révèlent un intérêt pour la protection des arbres et de la végétation au sein de la commune.

A travers les échanges que le commissaire-enquêteur a pu mener au cours de l'enquête publique, il apparaît que les habitants de la commune sont soucieux de la préservation de leur cadre de vie.

### 3.4 SUR LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, la commune de Quinsac reprend les éléments soulevés. Elle présente les démarches entreprises pour répondre aux observations, les modifications envisagées du dossier, et les compléments qui pourraient être apportés en tant que de besoin.

La réponse est claire et structurée, mais est néanmoins évasive sur le sujet de la justification des choix.

Une étude, dont le commissaire-enquêteur n'a pas eu connaissance, a été menée et sera ajoutée au dossier concernant les conséquences de l'évolution de l'article UA3 suite à la remarque de la DDTM.

La justification de l'étendue des espaces paysagers à protéger instaurés dans le bourg sera, en tant que de besoin, complétée des éléments de diagnostic réalisés lors de la révision du PLU approuvé en 2013. Or en ce sens, le PADD ne contient pas d'éléments factuels permettant de définir les caractéristiques remarquables des espaces paysagers à protéger.



## 4 LES ARGUMENTS RETENUS

### 4.1 RESPECT DE LA REGLEMENTATION

La modification du PLU porte sur l'ajustement et l'adaptation du règlement d'urbanisme pour intégration notamment, des nouvelles dispositions réglementaires issues de la loi Alur du 26 mars 2014.

**Ce point va dans le sens d'une actualisation du PLU avec une réglementation plus récente.**

### 4.2 RESPECT DE L'ESPRIT INITIAL DU PLU

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne sont pas modifiés.

L'instauration d'espaces paysagers protégés s'inscrit dans les orientations du PADD en préservant le patrimoine végétal emblématique de Quinsac et en sauvegardant l'identité paysagère du bourg.

**Le projet de modification du PLU reste dans l'esprit du PLU approuvé en juin 2013.**

### 4.3 PRESERVATION DU CADRE DE VIE

La commune de Quinsac, du fait de son positionnement à proximité de l'agglomération bordelaise, bénéficie d'une position géographique qui la rend particulièrement attractive.

Ses paysages contrastés et diversifiés constituent un atout indéniable pour la commune. La trame arborée, véritable richesse paysagère, est un atout de la qualité du cadre de vie et constitue un patrimoine identitaire fort.

Cette proximité à la capitale régionale associée à la qualité de son cadre de vie, explique l'attrait résidentiel suscité par la commune, qui subit ces dernières années, une pression urbaine constante.

Cette pression est ressentie par la population, qui si elle accepte le développement de la commune, souhaite en préserver ces caractéristiques paysagères.

**L'instauration d'espaces paysagers à protéger participe à la sauvegarde de ce cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages.**

### 4.4 JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES

Le dossier indique que les protections paysagères inscrites au document graphique 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.

Aucune étude à l'échelle de la commune n'est présentée, permettant de justifier les étendues des protections instaurées. Les visites effectuées au sein de la commune ne permettent pas, sur la base du dossier de l'enquête publique, d'apprécier les espaces paysager à protéger.

La réponse de la commune dans son mémoire est laconique, se rapportant aux travaux de diagnostics menés lors de la révision du PLU en 2013.

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, définissant et recensant les espèces végétales remarquables, de par leurs essences, leurs anciennetés, leurs positionnements, semble en ce sens indispensable.

Si l'instauration d'une protection paysagère résulte d'un paysage à préserver, il convient également que l'étude en fasse mention.

**S'agissant des espaces paysagers à protéger, le dossier tel que présenté ne permet pas d'apprécier les éléments de justification de la démarche, sujette à interprétation.**

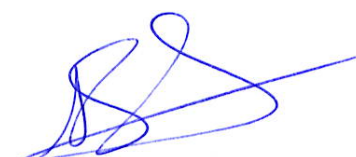
## 5 CONCLUSION : AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE

La modification s'inscrit dans un contexte de développement maîtrisé de la commune, de préservation de son cadre de vie, et dans l'esprit du PLU initial. Néanmoins, les éléments de justification concernant l'instauration des espaces paysagers à protéger font défaut.

En conclusion, à l'issue des arguments énoncés, j'émet un **AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVE** à la demande formulée par la commune de Quinsac pour la modification n°1 de son plan local d'urbanisme.

L'avis est favorable sous réserve que la note de présentation additive soit complétée d'éléments de diagnostic tangibles permettant la juste appréciation des espaces paysagers à protéger.

Rédigé à Pessac, le 12 décembre 2018,



Nicolas Souchaud

Commissaire-enquêteur