

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

PORTANT SUR LE PROJET DE MAISON DE SÉMINAIRES AU CHATEAU LESTANGE

DU 18 DECEMBRE 2018 AU 02 JANVIER 2019

1 - Rappel juridique de la concertation

Le projet étant soumis à évaluation environnementale, il est apparu opportun de favoriser l'information et la participation du public au travers d'une concertation préalable (Articles L.121-15 et suivants du code de l'environnement).

En effet, la concertation préalable permet au public d'être informé du projet, de ses objectifs, de ses principales caractéristiques, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent, ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

Cette procédure se différencie de l'enquête publique. Par conséquent, elle ne fait pas l'objet d'une nomination de commissaire enquêteur.

Une enquête publique sera ouverte ultérieurement.

La présente concertation préalable a pour objet la transformation du Château Lestange en centre de séminaires, projet porté par le groupe Châteauform', l'un des leaders européens dans l'organisation de séminaires d'entreprise.

2 - Le caractère d'intérêt général du projet

Le caractère d'intérêt général se manifeste, au regard du porteur de projet, notamment au travers de deux volets complémentaires :

- La création d'une nouvelle activité économique avec des retombées sur l'économie locale, création d'emplois (une trentaine), circuits courts, entreprises locales...

- L'implication dans la vie du village (municipalité, école, associations...).

3 - Les raisons de la mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet

En l'espèce, les dispositions du PLU en vigueur ne permettent pas en l'état, la réalisation du projet de transformation du château Lestange en centre de séminaire. Certaines dispositions doivent donc être revues pour être mise en compatibilité avec le projet, qui fait l'objet de la présente procédure de déclaration de projet.

Pour autoriser les évolutions envisagées par le projet, que n'autorisent ni la zone A, ni la zone N, les emprises du centre de séminaire seront reclassées au sein d'un nouveau secteur UAa de la zone UA spécifiquement créé pour le projet de « Maison de séminaire » du château Lestange.

Ces adaptations du PLU peuvent être mises en œuvre dans le cas d'une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du document d'urbanisme. C'est la raison pour laquelle, le Conseil municipal a par délibération prescrit l'engagement de la procédure de déclaration de projet (délibération n°45/2018 du 29 juin 2018).

D'autre part, la commune de Quinsac a défini également par délibération les objectifs poursuivis par la concertation préalable ainsi que ses modalités (délibération n°65/2018 du 30 novembre 2018).

4 - Objet de la concertation

La concertation qui s'est déroulée du 18 décembre 2018 au 2 janvier 2019, a pour objet les points suivants :

- Le projet de transformation du Château Lestange en centre de séminaires porté par le groupe Châteauforn' leader européen dans l'organisation de séminaires d'entreprise,
- Le Groupe Launay pilotant la réhabilitation et la construction du bâtiment neuf avant de le mettre à disposition de Châteauforn.

5 - Modalités de la concertation

- Mise à disposition du public du dossier de concertation préalable à la procédure de déclaration de projet et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme dans les locaux de la mairie, aux heures d'ouverture.
- Mise à disposition du public d'un registre destiné à consigner l'ensemble des questions, remarques ou observations.
- Information du public sur le site internet communal (www.quinsac33.com) avec possibilité de recueillir les avis par messagerie ou courrier postal.
- Information du public, 15 jours avant l'ouverture de la concertation, par affichage d'un avis à la mairie, sur le square Raoul Magna, à proximité du site de château Lestange au carrefour de l'Europe, sur le panneau électronique d'information et sur le site internet communal.
- Enfin, présentation du bilan de cette concertation en Conseil municipal et délibération.

6 - Synthèse des observations du public

Au cours de la période de concertation :

- ✓ Une dizaine de personnes sont venues consulter le dossier en mairie: une seule personne a laissé une observation sur le registre mis à disposition, sans laisser son nom.
- ✓ Quatre personnes ont fait parvenir leurs observations sur le projet par messagerie électronique.

Le dossier étant en libre consultation sur le site internet de la commune, d'autres personnes ont pu en prendre connaissance.

Le bilan est donc le suivant :

- Registre mis à disposition du public en mairie de Quinsac (une observation)
 - 1 - Une personne se demande si l'extension pourrait être placée, non pas à côté de l'espace boisé mais côté vignes où l'impact sur l'environnement serait moindre et s'interroge sur l'opportunité de déroger au PLU lorsqu'il y a des enjeux financiers.

- Remarques envoyées par messagerie électronique

Quatre personnes ont utilisé ce moyen pour donner leurs observations sur le projet.

1. M. Jean Louis Descudet fait part de sa satisfaction au regard des moyens mis en œuvre afin de faire prendre connaissance au public de cette concertation, souhaite des précisions quant à l'accès par le Sud, s'inquiète de la hauteur de la construction neuve et ne comprend pas que le bâtiment construit soit visuellement inférieure au bâtiment ancien.
2. Le Groupement foncier agricole du Port du Roy, par l'intermédiaire de son gérant, s'interroge quant au nombre de places de parking, les éventuelles futures extensions des bâtiments sur la parcelle requalifiée et il s'inquiète d'un éventuel changement de destination des locaux dans le temps.
3. M. Thierry Dudreuil s'interroge sur l'utilité d'un PLU trop facilement modifiable, n'est pas convaincu par l'impact du projet au niveau économique pour la commune, s'inquiète de l'accroissement de la circulation sur la voie d'accès et de l'impact défavorable du projet sur l'environnement global.
Il déclare être formellement opposé à la modification du PLU envisagée.
4. Mme Véronique Dudreuil s'étonne qu'au niveau de l'analyse écologique du site, son jardin à moins de 200m du site du Château Lestange n'a fait l'objet d'aucune visite et qu'elle y constate pourtant une flore caractéristique des coteaux argilo-calcaires de l'Entre Deux Mers, qui n'a pas été observé au Château Lestange.

Elle s'inquiète du flux de véhicules qui comprendra ceux des séminaristes mais également des collaborateurs, des fournisseurs...Elle précise que l'accès prévu par le chemin de Sigueyran fait emprunter le chemin de Murielle et Alain et le carrefour entre ces deux voies qui est particulièrement dangereux pour les piétons notamment. Elle signale que le chemin de Sigueyran est également chemins de randonnée.

Cette personne est défavorable à la déclassification de la zone N et A et de la réglementation prévue pour la hauteur des bâtiments.