

Mise en compatibilité du PLU et évaluation environnementale

A - Mise en compatibilité du PLU

Les dispositions du PLU en vigueur (approuvé en juin 2013) de Quinsac ne permettent pas, en l'état, la réalisation du projet de transformation du Château Lestange en centre de séminaires, dont a été démontré, ci-avant, le caractère d'intérêt général.

Ces dispositions doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet, qui fait l'objet de la présente procédure de Déclaration de Projet.

La commune de Quinsac est incluse dans l'aire du **SYSDAU** et à ce titre, le PLU **est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise** approuvé le 13 février 2014 en séance de comité syndical

Le PLU et le SCoT en vigueur constituent les documents réglementaires de planification s'appliquant sur la commune et dont la compatibilité doit être assurée avec le projet d'intérêt général de transformation du Château Lestange en centre de séminaires.

1. Présentation du projet soumis à l'enquête

1.1. La raison du choix de Château Lestange à Quinsac pour implanter une nouvelle « maison du séminaire »

Cette implantation s'inscrit dans le modèle idéal de développement du groupe en région, où le format est d'implanter dans les grandes villes et aux alentours immédiats :

- Deux « Maisons du séminaire ».
- Un « Campus ».
- Une « City ».

La région lyonnaise est presque déjà dans ce schéma (3 établissements sur 4 sont implantés).

En raison de son attractivité et de son image de marque, Bordeaux est la seconde ville à suivre cette expansion, puisque le groupe exploite déjà le Château Suduiraut dans le Sauternais. Château Lestange sera donc la seconde maison bordelaise.

Ce développement se fait dans un contexte de risque limité puisque la maison de Suduiraut a refusé 1,1 M€ de chiffre d'affaire en 2018 par manque de disponibilité... ce qui conforte Châteauform' dans son choix de grandir à et autour de Bordeaux.

Marseille, Toulouse, Nice, Lille sont en cours de développement et de prospection.

La prospection a conduit à retenir Château Lestange en raison de deux critères qui se confortent mutuellement :

- **Un premier critère déterminant : sa localisation.** Quinsac est idéalement placé et desservi (35 mn de l'Aéroport de Bordeaux-Mérignac – 20 mn de la gare Saint-Jean). Proche de l'agglomération bordelaise, tout en étant préservé du tumulte urbain, le château est facilement accessible.

- **Tout aussi décisif, la qualité du bâti et le cadre paysager.** Le caractère du Château, le positionnement dominant sur le coteau, surplombant les vignes, au calme et exposé plein Ouest, l'histoire, reflètent pleinement les attentes incontournables de Châteauform'.

1.2. Le projet architectural et paysager

Cette partie fait la synthèse du dossier architectural en cours de constitution. Il ne s'agit pas du dossier de permis de construire, toutefois, son état d'avancement est suffisant pour affirmer que les principales caractéristiques en sont suffisamment stabilisées pour présenter le projet au Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique, puis au conseil municipal.

Toutefois, cette présentation n'a qu'une valeur informative, le projet pouvant être susceptible de connaître des adaptations lors de la présentation de la demande de permis de construire. Elle n'a aucune dimension opposable dans le cadre de l'application de la présente déclaration de projet. Seules les prescriptions retenues pour la Mise en Compatibilité du PLU du Quinsac auront ce caractère opposable au sens du Code de l'Urbanisme

1.2.1. Les principes guidant le projet

Le projet développé pour l'aménagement d'une nouvelle « Maison du séminaire » du groupe Châteauform' prévoit essentiellement :

- **D'une part, la réhabilitation de la demeure et des communs, assortie d'extensions de faible importance, pour l'accueil des salles de travail et de détente.**
- **D'autre part, un bâtiment neuf de 3 niveaux (RdC + 2) destiné à l'hébergement proprement dit de la clientèle, à l'Est du château, étant précisé que le terrain sera décaissé pour enterrer partiellement le rez-de-chaussée, afin de réduire la hauteur par rapport au terrain naturel et rester dans le gabarit des bâtiments existants.**

1.2.1.1. La valorisation du site et de l'histoire du château

Situé en haut de pente, château Lestange bénéficie d'un point de vue qualitatif sur ses parcelles viticoles, mais aussi, en vue profonde, vers Bordeaux. **Cette topographie, est une opportunité que les architectes ont saisie pour définir l'implantation du projet de nouvelle construction, à l'Est de l'ensemble bâti existant, comme pour la mise en scène de l'arrivée sur le château.**

Une attention particulière au respect du paysage et de l'architecture existante a guidé les réflexions et le choix des implantations, leur orientation, et les matériaux employés.

Le projet présenté, par son caractère classique architectural et le souhait de retrouver les vergers qui existaient autrefois, fait résolument la part belle à l'intégration architecturale et paysagère en revendiquant une continuité d'expression.

Le château Lestange est composé de différents corps de bâtis, aux modénatures liées à leur histoire, à leur fonction. Outre la maison de maître, se développe un bâtiment de liaison sous lequel le porche abrite l'entrée, suivi par différents corps de bâtiments, auparavant dédiés à l'outil de production.

Afin de répondre de la manière la plus contextualisée possible, les architectes ont souhaité exacerber ces acquis, poursuivre le sens du développement du château et augmenter ses spécificités organisationnelles et architecturales.

De fait, l'implantation en longueur invite à intensifier ces dispositifs actuels de parcours extérieurs, poussant les hôtes à prendre possession du site et le découvrir par le parcours tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

La morphologie actuelle du terrain, et l'existante de murs de soutènement en pierres sèches sont réemployés et parfois aussi réinterprétés grâce à un travail de paysage en espalier, proposant ici ou là des plantations d'arbres fruitiers ou de potagers.

Le paysage et l'architecture dans ce projet font corps y compris aussi par la mise en tension de la partie existante, la maison de Maître et l'intervention neuve, à l'Est.

C'est un jardin suspendu, aux notes florales, qui permettra aux hôtes de poursuivre leur découverte, leur promenade.

1.2.1.2. La maison de maître, charnière du projet

La maison de maître constitue la charnière du projet. Elle accueille l'ensemble des hôtes séminaristes, et abrite les salons et autres espaces de détente au rez-de-chaussée, dans une rénovation respectueuse des qualités propre de chaque pièces, tomettes, moulures, boiseries, parquets massifs etc.

Ce bâtiment articule également les salles spécifiques de travail, situées à l'Ouest de la parcelle, et les activités diurne à l'Est. Ainsi les séminaires et espaces de travail n'interfèrent pas avec la tranquillité nécessaire aux chambres. La partie cuisine et salle à manger se situe évidemment à proximité des espaces de travail dans le bâti existant.

1.2.1.3. Le nouveau bâtiment d'hébergement

Il a été choisi d'implanter le nouveau bâtiment en s'adossant à la parcelle boisée existante ce qui permet de mieux intégrer le bâtiment dans un écrin végétal. De même un travail de modelé de terrain visant à décaisser partiellement son site d'implantation permettra de minimiser sa « signature visuelle », tant dans le paysage général que vis-à-vis des riverains.

Enfin, pour véritablement s'intégrer comme une extension de l'existant, le nouveau bâtiment sera construit avec des matériaux de même qualité.

Afin de renforcer l'adossement boisé du projet, des plantations d'arbres d'essences locales combinées à des plantations d'arbres fruitiers viennent en prolongement du bois existant jusqu'aux constructions nouvelles.

Ce nouveau bâtiment d'hébergement s'implantera de manière à maximiser le confort des chambres, ouvrant sur les vignes ou sur le jardin paysagé, exposé Est/Ouest. Chacune des chambres bénéficiera d'un espace extérieur. Le travail des façades et l'emploi de la pierre et de la couverture en tuiles a été guidé par l'image des anciennes écuries que ce type de propriété recevaient. La colorimétrie et le gabarit des magnifiques réalisations que sont celles par exemple des écuries de Viollet-Le-Duc ou le Château Giscours et la ferme Suzanne notamment sont des sujets qui ont guidé la conception.

Le Château Lestange, ainsi valorisé, s'inscrira parfaitement dans l'offre de Châteauform' en respectant le niveau d'excellence du groupe.

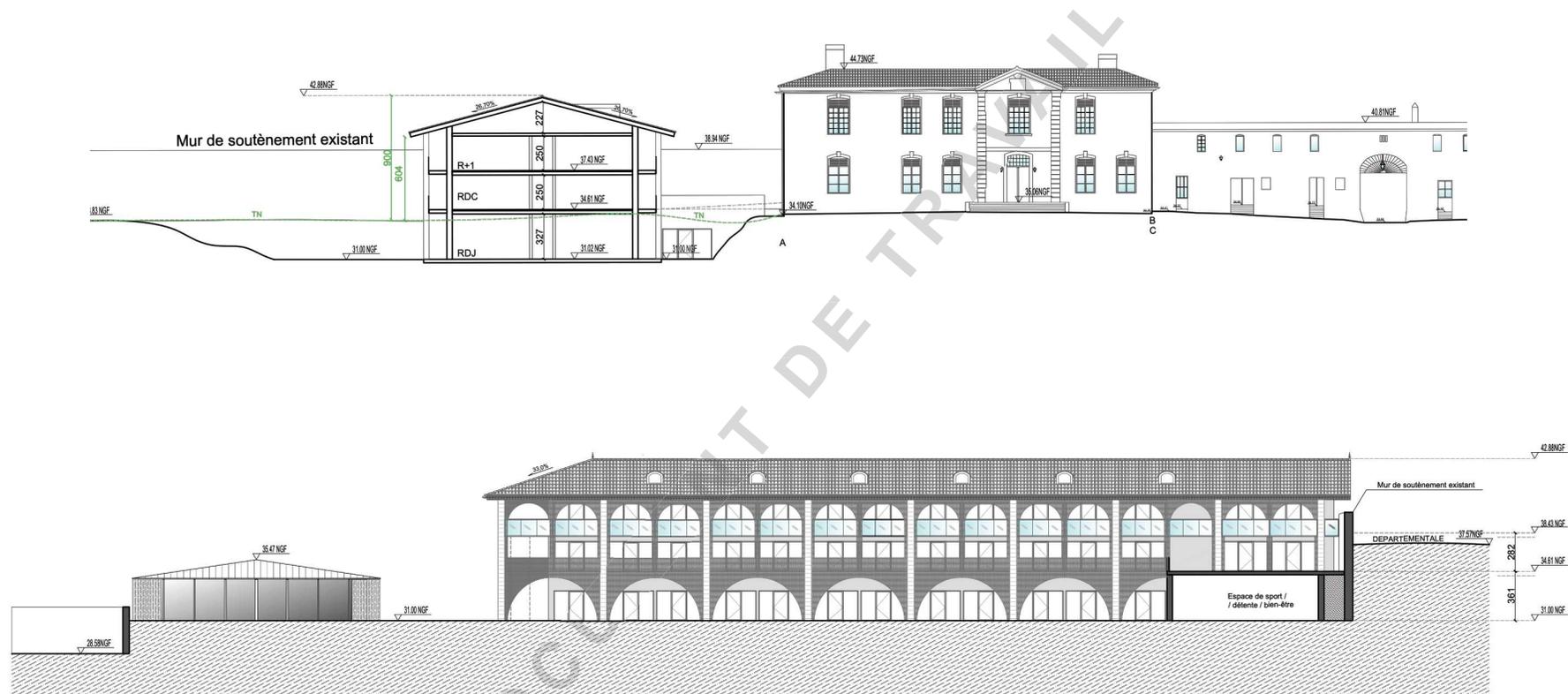
1.2.2. Principales caractéristiques du projet

1.2.2.1. La réhabilitation des bâtiments anciens

Tout en leur attribuant de nouvelles vocations fonctionnelles, la réhabilitation des bâtiments anciens s'emploie à **valoriser l'« ADN » de Château Lestange.**

L'ordonnancement du bâti, majoritairement mono-orienté Nord, faisant face aux coteaux, et son aspect extérieur sont scrupuleusement respectés.

Esquisse des nouveaux bâtiments : coupe et élévation



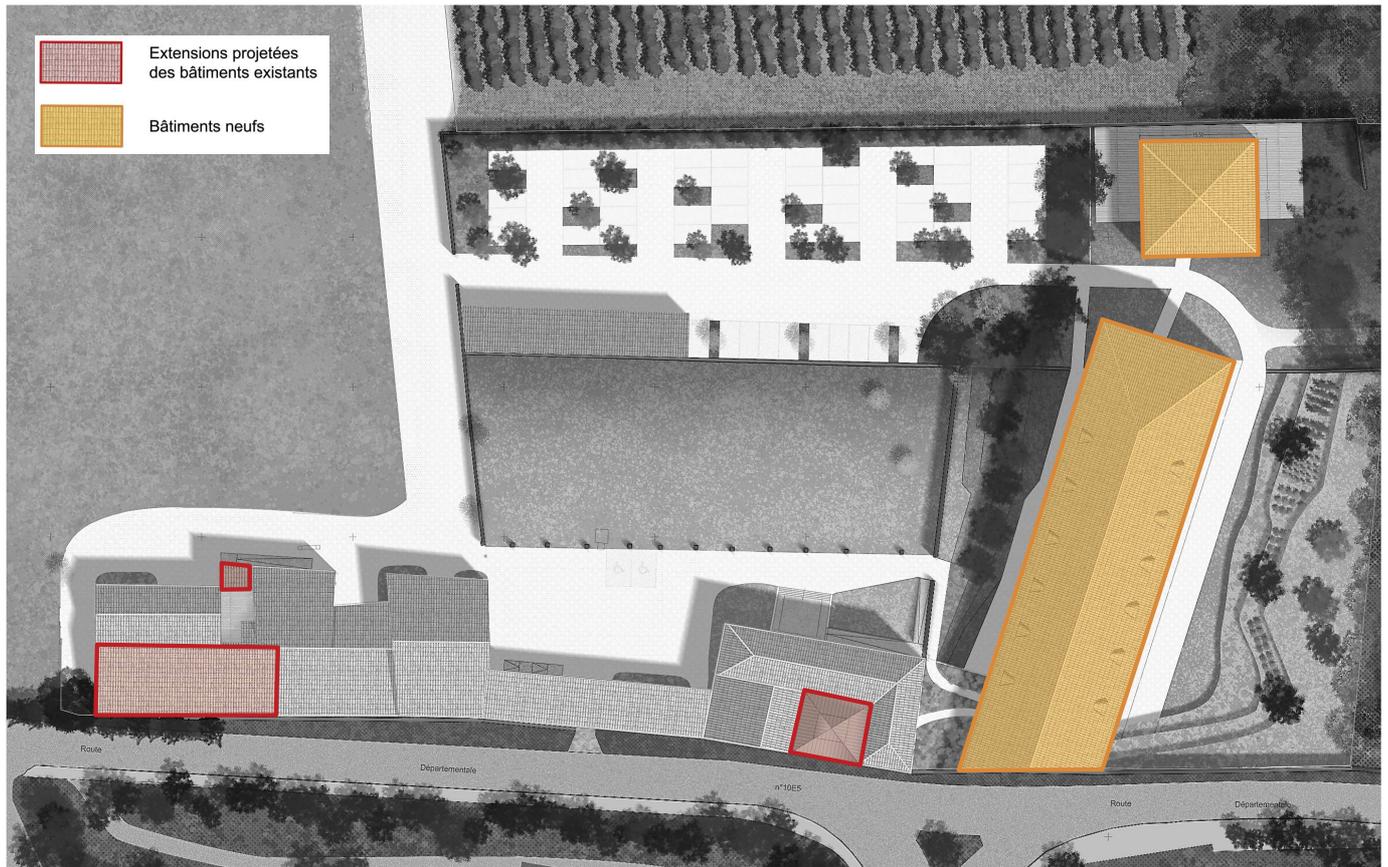
laabo ARCHITECTES | AUZIMOUR CHLEBOWSKY PICHELIN

Ce plan est régi par la loi de 1977 sur l'architecture. Il est la propriété intellectuelle de son concepteur et ne peut être utilisé sans son accord.



AUZIMOUR
CHLEBOWSKY
PICHÉLIN

labo
ARCHITECTES



Les éléments de programme principaux : les salles de travail, les espaces de détente et autres salons ou encore « la salle à manger » prennent place dans l'ensemble des bâtis existants répartis suivant un cahier des charges spécifique répondant aux besoins de Châteauform'. Les hôtes déambuleront comme cela l'a toujours été de l'extérieur vers l'intérieur et inversement, poussant le séminariste à se connecter avec le paysage.

L'attention particulière apportée au « bien recevoir » est la priorité, c'est la raison pour laquelle le projet et les éléments de programme créés en extensions s'inscrivent dans cette lignée. La conservation de la qualité propre de chaque espace prime. Le Château Lestange possède son histoire et le projet présenté, l'opportunité de la poursuivre !

a) Le Château

Le Château lui-même sera plus particulièrement dédié aux espaces de détente et aux espaces de vie, les hôtes profitant des hauteurs sous plafonds très généreuses, de boiseries, des parquets en chêne massif, ou encore de trumeaux.

En plan de masse, la partie au Sud du corps de bâti principal, laissait libre un jardin de 70 m², la raison première était l'apport de lumière naturelle suivant cette orientation Sud. Une verrière viendra la couvrir, réalisée dans les règles de l'art, suivant une forme en 4 pentes, ce sera une orangerie, **un jardin d'hiver devenant un espace privilégié de rencontre par tous les temps**. Cet ouvrage demeurera invisible depuis l'espace public dans la mesure où la référence de hauteur maximale est le mur d'enceinte. L'ensemble des fenêtres existantes à l'étage seront donc inchangées.

b) Les communs

Les communs, dans leur diversité, accueilleront avant tout les espaces de travail (salles de réunion) ou « techniques » (cuisines, par exemple).

Pour les besoins du programme, deux extensions situées à l'extrémité Ouest, viennent « combler le vide » et remplir deux « dents creuses » :

- La première est adossée au mur en pierre formant limite de propriété et hébergeant les cuisines pour des besoins spécifiques et liés à ce type d'établissement. Sa superficie est de l'ordre de 200 m². Compte tenu de sa localisation, elle sera pratiquement invisible.
- L'autre, en façade Nord, d'une dizaine de m² permettra par association avec un volume existant, de créer une salle de travail aux dimensions adaptées.

1.2.2.2. Les bâtiments neufs

La volonté de ne pas bouleverser les volumes des bâtiments existants, a conduit, de toute évidence, à devoir créer un bâtiment spécifique pour les chambres des hôtes et espaces bien-être, et un pavillon pour une salle plénière (équivalent d'un auditorium).

Ces deux éléments de programme sont implantés à l'Est sur l'ancien verger pour le bâtiment d'hébergement et sur la seconde terrasse pour le pavillon.

a) Le bâtiment d'hébergement et ses abords

Le bâtiment d'hébergement, adossé au mur d'enceinte en pierre (restauré pour l'occasion), est implanté suivant un axe Nord-Sud, selon le même principe que les rangs de vigne et offre un développé de façade Est/Ouest pour l'ensemble des chambres. Cette implantation permet également de venir rééquilibrer le rapport entre les pleins et les vides et encadrer le Château.

Le bâtiment étant désolidarisé du bâti historique existant de l'ordre de 8 à 10 mètres de mur à mur, le lien, la rotule, entre les deux s'opère par un « jardin suspendu ». Là encore, le parcours et le « dedans / dehors » est une richesse du site et un dispositif à nouveau employés dans le projet.

Son emprise au sol est de 1 050 m² environ, sa longueur d'une soixantaine de mètres et sa hauteur au faîtage de près de 13 mètres pour 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages).

La déclivité du terrain naturel à l'emplacement du bâtiment neuf a conduit, par un travail de modelé de terrain, à accentuer la différence de niveau en décaissant une partie du terrain pour mieux insérer celui-ci dans le paysage perçu, notamment depuis le Sud.

Tout ce travail spécifique de terrassement magnifie le bâti existant sans le concurrencer. **L'ensemble des hauteurs à l'égout et au faîtage du corps de bâti neuf seront inférieures à celles du Château** (de l'ordre de 2 mètres)¹ et le mur pignon Sud du bâti ne vient pas rompre le mur d'enceinte mais s'en décale pour une certaine mise à distance. La déclivité et nouvelle topographie du terrain sur cette parcelle offre des accès de plein pied en rez-de-jardin à une altitude (cote NGF) de 31 mètres, correspondant à la deuxième terrasse.

Ce modelé de terrain permet de décliner la thématique des murets de soutènement, en retenue de terres et création de terrasses plantées, cultivées de jardins potagers ou autres vergers. L'empreinte historique perdue puisque des recherches ont laissé paraître la présence d'anciens vergers. Ces cultures permettront au chef de se procurer des produits en circuit court, mais également d'offrir aux hôtes l'opportunité de participer à certaines cueillettes. Sur un plan plus fonctionnel, il permet également de répondre de manière optimale à la réglementation en matière d'accessibilité et de sécurité incendie depuis la deuxième terrasse.

Ce jeu subtil de modelé de terrain et d'insertion paysagère s'articule avec **le respect de l'architecture classique par le nouveau bâtiment**. La couverture tuiles traditionnelle vient recouvrir le volume et les façades, très tramées, sont scandées en double peau par des pilastres en pierres à bossage et autres corbeaux en bois, en fête. C'est une architecture de détails. Les chambres auront des vues offertes sur Bordeaux à l'Ouest ou les

¹ Hauteur faîtage château = 44,73 NGF.

Hauteur faîtage bâtiment neuf = 42,88 NGF.

plantations (potagers, vergers et autre espace boisé) à l'Est. Un rapport différent au paysage et des vues variées seront ainsi proposées à chaque étage.

Enfin, dans le but de renforcer l'adossement du projet au boisement mitoyen, des plantations d'arbres d'essences locales combinées à des plantations d'arbres fruitiers viendront en prolongement du bois existant jusqu'aux constructions nouvelles. Les surfaces réservées aux accès pompier sont traitées en gazon sur un mélange terre-pierre.

b) Le pavillon

Toujours dans un parcours continu et à niveau avec le rez-de-jardin du bâtiment d'hébergement, émerge un pavillon en couverture tuiles toujours et hébergeant la salle plénière principale.

Implanté sur la deuxième terrasse, il est désolidarisé du reste et contribue ainsi à ce que les séminaristes, à cet endroit, soient en immersion dans le paysage viticole, y compris depuis leur espace de travail. C'est une expérience spécifique qui est offerte, comme si une cabane avait été implantée ici, en électron libre et au milieu de la nature... Des dispositions seront néanmoins prises pour supprimer les éventuelles nuisances liées à l'activité agricole et viticole sous la forme d'une bande plantée le long de la terrasse.

Construit sur un seul niveau (rez-de-chaussée) et une surface au sol de 240 m², il s'agit d'un petit volume qui sera fondu dans l'arrière-plan boisé tout proche et demeurera peu visible.

1.2.2.3. Les autres aménagements

Outre, l'accueil du nouveau pavillon, la seconde terrasse, qui abrite aujourd'hui différentes fonctions techniques (stationnement, stockage de matériel et locaux techniques), conservera peu ou prou la même vocation, mais sera réaménagée de manière beaucoup plus qualitative afin de minimiser plus encore un impact visuel déjà réduit par la déclivité.

L'aire de stationnement liée se développe en lieu et place de l'actuelle. Elle a été dimensionnée suivant les besoins de la zone et ceux de la « Maison du séminaire », soit une soixantaine de places.

Elle sera largement plantée afin de s'intégrer parfaitement dans le paysage en créant une lisière urbaine plantée. Pour une surface totale de 2 600 m², 790 m² sont constitués de surfaces végétalisées soit 30% de la surface totale. Ces surfaces végétalisées sont plantées d'une végétation arborescente.

Cette strate arborescente sera composée d'un premier rideau, une haie champêtre plantée d'essences locales, longeant la tête du mur de soutènement et venant faire écho aux haies bordant les parcelles viticoles.

Puis viendront s'intercaler des massifs composés d'un mélange d'essences locales et ornementales entre les places de stationnement. Ce dispositif paysager permet de masquer complètement les véhicules notamment depuis les vues identifiées dans l'analyse depuis le coteau opposé.

Les bâtis existants adossés au mur de soutènement de la première terrasse seront, de la même manière, réemployés pour des besoins d'atelier du jardinier et intendant ou autre rangements deux roues.

Enfin, **l'accès automobile** sera assuré par le Sud : les chemins traversant la propriété actuelle jusqu'au chemin de Sigueyran seront recalibrés et revêtus à cet effet, en respectant les dispositions imposées pour l'accès des véhicules de secours.

2. Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune

2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise

Le SCoT s'applique aux 98 communes du territoire du SYSDAU, dont fait partie la commune de Quinsac.

Au vu de l'échelle du territoire et de ses enjeux, c'est au travers des prescriptions du Document d'Orientations et Objectifs (DOO) que peut être appréciée la compatibilité du SCoT avec le projet. Trois aspects doivent être étudiés ici :

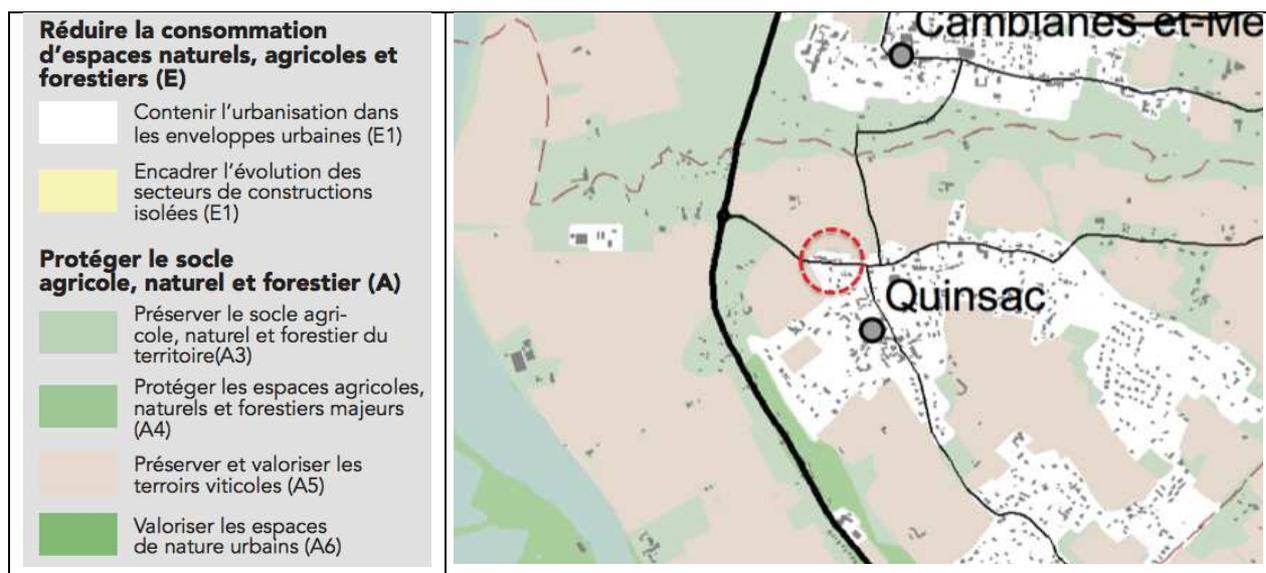
- Le plus important concerne **le respect des « enveloppes urbaines »** définies sur l'Atlas des territoires « *les enveloppes urbaines et secteurs de constructions isolées du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise* » annexé au DOO et qui se couple ici avec la protection des terroirs viticoles.

Ce point de savoir si le projet est bien situé dans l'enveloppe urbaine définie pour l'urbanisation quinsacaise et hors de la zone de protection du terroir viticole est primordiale car les rédacteurs du SCoT mentionnent expressément, au titre de l'orientation A5, que **la délimitation au 1/25000^{ème}** de ces terroirs, remarquables par leur qualité ou leur potentiel, **sert de référence pour la mise en compatibilité des PLU**.

Bien que la lecture de cette carte ne soit pas pertinente à l'échelle parcellaire (1/1000^{ème} ou 1/2000^{ème}) en raison des biais d'interprétation, on peut ici affirmer sans risques que le projet est bien situé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Quinsac débordant au Nord de la RD 10E5 et n'impacte pas la protection du terroir viticole.

Le projet est donc compatible sur ce point avec de SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

On soulignera, enfin, à ce propos que le SCoT, **qui a été approuvé après le PLU**, apparaît moins restrictif que ce dernier qui a classé les emprises du projet en zones agricoles et naturelles (voir ci-après).

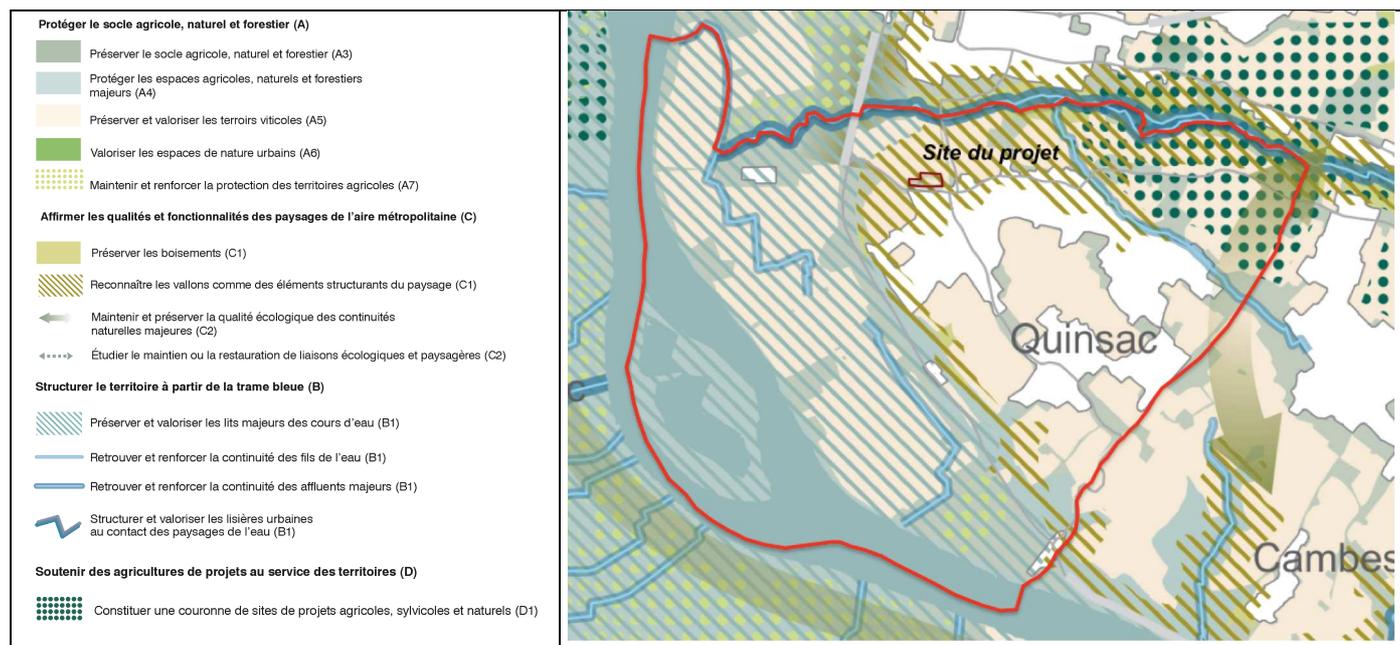


Extrait de l'Atlas des territoires « *les enveloppes urbaines et secteurs de constructions isolées du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise* »

- Le second aspect est le respect des orientations de la carte « la métropole nature ». Si l'on retrouve, avec l'orientation A5, la « préservation et valorisation des terroirs viticoles », c'est surtout ici les enjeux paysagers qui sont soulignés.

Le site de projet est, en effet, inscrit dans une protection couvrant la vallée du Moulinan, mais aussi les coteaux surplombant la vallée de la Garonne visant à « reconnaître les vallons comme des éléments structurants du paysage » (orientation C1).

Il est donc nécessaire de bien démontrer que le projet présente toutes les qualités d'insertion paysagère requises. Comme on a pu le voir dans sa description, celui-ci répond bien à ces objectifs en s'employant à minimiser la « signature visuelle » du nouveau bâtiment et en procédant à la rénovation du bâti patrimonial existant.



Extrait de la carte « La métropole nature » du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

- Le dernier aspect concerne la prise en compte du principe posé par l'orientation A3 « préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation » d'établir 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. »

2.2. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur

2.2.1. L'organisation du zonage

2.2.1.1. Le zonage lui-même

a) Sur le site

L'examen du plan de zonage du PLU en vigueur montre que **les terrains concernés par la présente procédure sont couverts par deux zones distinctes : principalement la zone naturelle N, mais également la zone agricole A :**

▪ **La zone N proprement dite :**

Le préambule du règlement de la zone précise que, en application de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme, « *la zone naturelle et forestière N recouvre les secteurs de la commune, 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* ».

Dans le secteur de Lestange, la zone N couvre des ensembles bâtis au Nord de la RD 10E5 dont l'ensemble des constructions du château de Lestange. L'intention de ce zonage est, de toute évidence, de marquer la limite de l'enveloppe bâtie du bourg en deçà de la route départementale où elle est couverte par des zones urbaines. Rappelons toutefois, comme on l'a vu plus haut, que ces dispositions sont plus restrictives que ce qu'autorise le SCoT en vigueur.

La superficie couverte par cette zone N est de 5 770 m² sur le château Lestange.

▪ **La zone agricole A :**

Le préambule du règlement de la zone précise que, en application de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme, « *la zone A recouvre l'ensemble des secteurs de la commune, dont la vocation agricole doit être pérenne, tant au regard de l'intérêt de préserver une activité économique encore dynamique sur la commune que de l'intérêt paysager que représentent lesdites terres agricoles* ».

Le rapport de présentation précise, quant à lui, que « *le paysage agricole communal est très largement marqué par la viticulture. La zone A reprend, à ce titre, l'ensemble des secteurs définis en espace naturel majeur définis au Schéma Directeur de 2001* ». On rappellera que ces « *espaces naturels majeurs* » visent explicitement les terroirs viticoles à préserver impérativement. Ils ont été actualisés dans le SCoT en vigueur sur la carte « *la métropole nature* » par le biais l'orientation A5, la « *préservation et valorisation des terroirs viticoles* » examinée plus haut.

Rappelons toutefois que, comme l'a montré l'analyse de l'occupation du sol, la partie du périmètre du projet couverte le zonage agricole ne présente pas les caractéristiques agronomiques constitutives d'un terroir agricole.

Sa superficie est de 6 850 m².

b) En périphérie du site

Par ailleurs, le site est bordé au Sud par une zone urbaine, à l'Est par un secteur de la zone naturelle N et, au Nord et à l'Ouest, par la zone agricole A.

▪ **La zone urbaine UA :**

La zone UA est une zone urbaine qui, en application de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, couvre les « *secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Plus précisément, selon préambule du règlement de la zone, « *la zone UA correspond au tissu urbain central dit "mixte", caractérisé par une densité plus ou moins importante et par une diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements, commerces). La zone recouvre le centre bourg et les tissus en continuité, ayant vocation à être densifiés et/ou accueillir des fonctions urbaines mixtes* ».

Comme on l'a indiqué précédemment, la RD 10E5 marque la limite Nord de la zone UA.

La superficie totale de la zone UA du bourg est de 17,3 ha

¹ Nota : la superficie de ce zonage du PLU ne doit pas être comparée avec celle des parcelles concernées par le projet car le zonage inclut notamment une partie de la voirie mitoyenne. Elle est donc plus importante.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR



▪ **Le secteur NL :**

Le secteur NL est l'un des 6 secteurs créés dans la zone N.

Le rapport de présentation précise que « le secteur NL, à vocation de loisirs, permet d'accueillir des Habitations Légères de Loisirs (HLL). Un seul secteur a été identifié à ce titre : un boisement attenant au château Lestange. Ce zonage permet ainsi de compléter l'offre d'hébergement touristique sur la commune et participe au développement et à la diversification du tourisme. L'objectif étant l'installation à terme de cabanes dans les arbres, l'emprise au sol (article 9 du règlement) est volontairement nulle ».

Couvrant le bois du château, il n'est pas concerné par le projet, mais en est mitoyen.

Sa superficie est de 12 100 m².

▪ **La zone agricole A :**

En périphérie Nord et Ouest du site, la zone A couvre réellement le terroir viticole qui est, ici, presque totalement occupé par la vigne.

Pour être complet, on fera également mention d'un autre secteur de la zone N : **le secteur Nrc** qui n'est pas directement mitoyen du site.

Implanté à une cinquantaine de mètres au Nord-Ouest du site, il est dédié à la protection des sites à **risque d'effondrement de carrières souterraines**. Le rapport de présentation précise que « le secteur Nrc recouvre les 4 secteurs d'anciennes carrières d'exploitation communiqués par le Bureau des Carrières Souterraines du Conseil Général de la Gironde. Ces zones soumises à des risques d'effondrement recouvrent notamment deux grandes zones : Sauteau et Chimbaud, où quelques habitations sont présentes. Afin de limiter les risques, les constructions de toute nature sont interdites, y compris la reconstruction à l'identique après sinistre ».

2.2.1.2. Autres éléments figurant sur le plan de zonage

Le plan de zonage fait également un certain nombre de dispositions graphiques imposant leurs dispositions à toute opération d'aménagement ou de construction :

▪ **Le patrimoine bâti protégé :**

En application de l'article L. 123-1-5/7 du code de l'urbanisme (aujourd'hui, l'article L 151-19), le règlement du PLU de Quinsac (et son document graphique) a identifié et localisé des éléments de paysage et délimité des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et défini, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

A ce titre, ont été repéré des éléments bâtis remarquables à protéger et conserver. Ils concernent des constructions remarquables, notamment les « châteaux » viticoles et des murets de pierres sèches.

Sur le site même du projet, deux éléments bénéficient de cette protection :

- L'ensemble bâti du château et de ses dépendances. 
- Une partie du mur extérieur de la propriété courant de  l'extrémité Est du château jusqu'au Chemin de Sigueyran (voie communale n°11) sur environ 130 mètres. Cette protection se poursuit également le long du Chemin de Sigueyran.

L'article 11 du règlement des différentes zones concernées dispose d'un alinéa spécifique aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial n'autorisant que les aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation ou la rénovation des constructions sous certaines conditions : matériaux bruts, menuiseries en PVC interdits etc. On en verra plus loin l'analyse détaillée.

- **La zone agricole protégée :**

En application du même article L. 123-1-5/7 du code de l'urbanisme (aujourd'hui, l'article L 151-19), le zonage identifie des sites et secteurs à protéger.



Ainsi, au vu de l'intérêt viticole et paysager du cœur viticole de Quinsac et des coteaux de Lestange et Le Queyron, ces terres agricoles, de même que certains domaines viticoles à forte valeur patrimoniale sont protégés à ce titre. Le rapport de présentation précise que « *la définition de cette zone agricole protégée de toute urbanisation relève du recoupement entre les espaces naturels majeurs définis au titre du Schéma Directeur, les différents cônes de vue définis lors du diagnostic et du phénomène d'enclavement lié à la pression urbaine. Au regard de ces spécificités, le règlement interdit sur ce secteur identifié toute construction ou installation nouvelle* ».

Soulignons que cette protection spécifique a été reprise et élargie par le SCoT en vigueur par le biais de l'orientation C1 « reconnaître les vallons comme des éléments structurants du paysage ».

Il s'agit donc d'une contrainte très forte pour le projet et qui impose, pour être levée, de démontrer la maîtrise de l'impact paysager par les futures constructions.

- **Les espaces paysagers protégés :**

Toujours en application du même article L. 123-1-5/7 du code de l'urbanisme, la plus grande partie du bois attenant au château à l'Est est, quant à lui, couvert par un « **espace paysager protégé** ».



Ce bois est le seul à bénéficier de ce type de protection dans le PLU en raison de son « *intérêt patrimonial paysager et écologique* ». A ce titre, le rapport de présentation indique que partie du bois concernée ¹ doit être intégralement conservée.

- **Emplacement réservé :**

Enfin, pour être complet, on signalera l'existence d'un emplacement réservé (ER) ² qui ne concerne pas le site, mais qui vise à l'« *élargissement du carrefour entre VC n°11 et VC n°1* » au bénéfice de la commune (ER n°7).



Cet aménagement routier du carrefour entre le Chemin de Sigueyran (voie communale n°11) et le Chemin de « Murielle et Alain » (voie communale n°1) contribuera à faciliter l'accès automobile au château par le Sud.

2.2.2. Les dispositions du règlement

On rappellera ici les principales règles des zones A et N, qui gèrent l'occupation du sol dans le périmètre concerné par le présent dossier.

¹ C'est-à-dire, la quasi-totalité du boisement à l'exception d'une bande d'une dizaine de mètres de large le long de la RD 10E5.

² Conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° *Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »*

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants* ».

2.2.2.1. Le règlement de la zone A

Ce sont les articles A1 « occupations et utilisations des sols interdites » et A2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » qui définissent les opérations autorisées dans la zone.

L'article 1 de la zone A indique ainsi : « Au sein de la zone, les secteurs identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leur intégralité, au titre de leur intérêt paysager. **A ce titre, toute nouvelle construction ou installation est interdite** ».

Ce texte renvoie directement à la « zone agricole protégée » décrite ci-dessus.

Compte tenu de la rédaction de l'articles A1, il n'est pas nécessaire d'examiner l'article A2, puisque ce premier article pose pour principe l'interdiction de toute construction de quelque nature que ce soit.

Pour autoriser le projet, les emprises du site de Lestange couvertes par la zone A, et plus précisément la « zone agricole protégée », demandent donc à en être extraites, afin de disposer d'un zonage adapté à la nature des opérations sans remettre en cause, toutefois, le caractère agricole et naturel de ses abords.

2.2.2.2. Le règlement de la zone N

L'article 1 de la zone N indique ainsi : « dans toute la zone et les secteurs, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après sont interdites ».

C'est donc l'article N2 qui conditionne les occupations du sol possibles dans la zone N :

Celui-ci pose comme condition préalable de ne pas porter atteinte ni à la sauvegarde des sites, ni des milieux naturels et des paysages, préalable qui restera valide quelle que soit l'évolution future du zonage.

Les occupations du sol admises sont, quant à elles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations nécessaires à une exploitation forestière en activité.
- Les annexes à la construction principale de moins de 30 m² et les piscines.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, sans excéder 200 m² de surface de plancher au total.
- Le changement de destination à usage de commerce exclusivement lié à une activité agricole présente dans la zone ou d'hébergement hôtelier.

En dehors des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des exploitations forestières **aucune construction nouvelle n'est donc autorisée dans la zone.** Par contre, on notera que le changement de destination des constructions existantes autorisé vers l'usage d'hébergement hôtelier.

Ici aussi, les constructions nouvelles du projet ne pourront voir le jour dans cette zone. Aussi, pour autoriser le projet, les emprises du site de Lestange couvertes par la zone N demandent donc à en être extraites afin de disposer d'un zonage adapté à la nature des opérations sans remettre en cause, toutefois, le caractère agricole et naturel de ses abords.

2.2.2.3. Les dispositions écrites attachées au patrimoine bâti protégé

Il convient de porter une attention particulière aux dispositions du règlement écrit concernant le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5/7 du code de l'urbanisme (aujourd'hui, l'article L 151-19).

Rappelons qu'elles concernent l'ensemble bâti du château et de ses dépendances ainsi qu'une partie du mur d'enceinte de la propriété. **Leur libellé est identique quelle que soit la zone. A priori, il devrait donc s'imposer au projet quelles que soient les évolutions de zonage envisagées.**

Un premier principe fort est d'abord posé : **« seuls des aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation ou la rénovation des constructions sont admis »**. Ce qui signifie que les extensions ne sont pas autorisées.

Pour les bâtiments, les règles à respecter sont précises et détaillées :

FAÇADES ET MATERIAUX

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) sont interdits.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et entre de teinte pierre, sable, crème ou ivoire.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, etc.) doivent être conservés et restaurés. Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) pourra être interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine (aspect et couleur) ; en particulier, les menuiseries en PVC ou en aluminium sont interdites. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront de préférence maintenues. En tout état de cause, elles seront de teinte mate non criarde, en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

TOITS ET COUVERTURES

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées ; de même, le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Les panneaux solaires sont par ailleurs interdits.

Des dispositions spécifiques s'attachent aussi aux **murs protégés** :

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

2.2.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Parmi les 6 orientations générales¹ portées par le PADD du PLU en vigueur, **plusieurs d'entre elles doivent être examinées pour s'assurer de n'exister pas d'incompatibilité entre elles et le projet.**

Orientation n°1 : garantir la préservation d'un cadre de vie de qualité en protégeant et en valorisant les paysages

Compte tenu des analyses précédentes, il s'agit d'un point sensible.

Trois des moyens définis pour mettre en œuvre cette orientation peuvent « entrer en résonance » avec le projet :

- Pérenniser les terroirs à forte valeur viticole, composants essentiels à l'activité économique locale et à l'identité paysagère.
- Préserver durablement et mettre en valeur les principaux cônes de vues et les grandes perspectives paysagères (maintenir notamment les fenêtres visuelles sur les paysages agricoles de part et d'autre de la voie d'accès au bourg de Quinsac (RD 10/E5)).
- Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions par la mise en place de dispositions adaptées : respect de la végétation existante, pré-verdissement, utilisation d'essences locales rustiques, végétalisation des parcelles et des limites séparatives, nouvelles plantations à réaliser notamment en limite de zone urbanisée, etc.

La pérennisation des terroirs viticoles ne sera pas remise en cause puisqu'aucun terrain favorable à la vigne ne sera consommé.

Aucun cône de vue sur le « grand paysage » de la vallée de la Garonne ne sera occulté et le paysage perçu depuis la RD 10E5 ne sera pas perturbé.

Enfin, compte tenu des enjeux de qualité intrinsèquement liés aux « maisons du séminaires » de Châteaufort¹, les principes d'insertion paysagère et de traitement de la végétation seront scrupuleusement respectés.

Orientation n°3 : maîtriser le développement urbain dans le respect de l'identité rurale de Quinsac

Ici, ce sont 3 moyens qui doivent être considérés et qui recoupent en partie les précédents :

- Localiser les secteurs de développement exclusivement en continuité de l'existant (prioritairement dans le prolongement du bourg et des principaux hameaux).
- Encadrer plus strictement les conditions d'implantation, l'aspect des nouvelles constructions et leur intégration paysagère dans le site, par des dispositions réglementaires adaptées selon le contexte.
- Protéger les ensembles bâtis anciens à forte valeur patrimoniale (hameau d'Esconac, maisons de maître et châteaux notamment), ainsi que le petit patrimoine rural emblématique de la commune.

¹ 1. Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages.

2. Protéger les milieux naturels sensibles et le fonctionnement des écosystèmes.

3. Maîtriser le développement urbain, dans le respect de l'identité rurale de la commune.

4. Renforcer l'attractivité et le rayonnement du centre-bourg.

5. Améliorer la sécurité des itinéraires routiers et diversifier les modes de déplacements.

6. Pérenniser l'économie locale en s'appuyant sur la valorisation des activités existantes.

Le premier principe est rigoureusement respecté puisqu'il n'y aura aucune rupture entre les futurs bâtiments et le bourg, sachant que le SCoT en vigueur classe ces emprises dans l'enveloppe urbaine du bourg.

Les deux autres moyens, par leurs exigences de qualité d'insertion et de respect du patrimoine, rejoignent les attentes de l'orientation précédente. Elles seront respectées pour les mêmes raisons.

Orientation n° 4 : renforcer l'attractivité et le rayonnement du centre-bourg

Les moyens évoqués ici pour la mise en œuvre de l'orientation reprennent à nouveau les mêmes préoccupations :

- Préserver et mettre en valeur le bâti ancien de qualité et encadrer les réhabilitations dans le tissu ancien, dans le respect des caractéristiques identitaires du bâti traditionnel.
- Sauvegarder le patrimoine architectural et urbain remarquable (domaine de la Retirance, de Boulbène, etc.) ainsi que les éléments remarquables de petit patrimoine (puits, pigeonnier, fontaine, ...).
- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions [...]

Ces attentes seront donc respectées.

Orientation n°6 : pérenniser l'économie locale en s'appuyant sur la valorisation des activités existantes

Les objectifs exprimés ici sont d'une autre nature que ce qui précède :

- Préserver durablement les secteurs agricoles et viticoles, en protégeant les terres de qualité et en stoppant le processus de morcellement foncier, induit notamment par la pression urbaine.
- Créer les conditions du renforcement de l'attractivité du bourg en particulier, permettant le développement de l'offre commerciale et du tissu de TPE (artisanat, services, professions libérales notamment).

Le projet ne participera pas au morcellement agricole et ne remettra pas en cause l'exploitation viticole existante qui réinstallera ses installations sur le reste de la propriété.

Enfin, cette nouvelle activité économique participera bien évidemment à l'attractivité du bourg.

En conclusion, l'implantation de la « maison du séminaire » à Château Lestange ne remet en cause aucune des orientations du PADD en vigueur et est totalement cohérent avec ce dernier.

2.2.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le site de projet n'est concerné par aucune orientation d'aménagement et de programmation.

2.2.5. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires

Le site de projet n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

2.3. Présentation du remaniement du dossier

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur de Quinsac au contenu du projet de transformation du Château Lestange en centre de séminaires.

L'accueil de cette activité dans le document d'urbanisme passe par :

- Une évolution du plan de zonage pour élargir la zone urbaine UA et créer un nouveau secteur « UAa » spécifiquement dédié au périmètre du centre de séminaires. Ce nouveau zonage sera également accompagné d'une refonte des protections paysagères.
- Une évolution du règlement de la zone UA afin d'y introduire les dispositions spécifiques au nouveau secteur « UAa » au sein de la zone UA.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

2.3.1. Les évolutions du plan de zonage

2.3.1.1. Les évolutions du plan de zonage proprement dit

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

Ce nouveau secteur UAa couvre les parcelles AB 111, AB 112, AB 113, AB 268, AB 270, AB 277 et AB 278, ainsi qu'une partie des emprises de la RD 10E5 **pour une superficie totale de 12 620 m² (1,26 ha).**

Compte tenu de la localisation du site aux marges de la zone UA couvrant l'enveloppe urbaine du bourg de Quinsac, l'extension de cette dernière est apparue la solution la plus adaptée au projet d'aménagement et de construction envisagé.

En outre, **cette extension de la zone UA, sous forme de secteur UAa, est compatible avec l'enveloppe urbaine arrêtée par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.**

Toutefois, **afin de maîtriser les évolutions ultérieures de l'urbanisation du site, il a été fait le choix d'un secteur spécifique strictement dédié au projet** (voir « les évolutions du règlement » ci-après).

En termes d'évolution de la superficie des différentes zones du PLU en vigueur, on retiendra que :

- Avec 0,7 ha en moins, la zone A perd 0,19% de sa superficie et la zone agricole protégée 1,32%.
- Avec 0,6 ha en moins la zone N proprement dite perd 0,21% de sa superficie et l'ensemble des zones N, 0,17%.
- Avec 1,3 ha en plus, par le biais du nouveau secteur UAa, la zone UA voit sa superficie augmenter de 7,3% et l'ensemble des zones urbaines progresser de 1,3%.

On peut donc affirmer que ces évolutions restent marginales à l'échelle de la commune et n'affectent pas l'équilibre du zonage du PLU.

On trouvera, ci-dessous, la comparaison du **tableau de synthèse des superficies du PLU** figurant dans le rapport de présentation du PLU en vigueur avec celui mis à jour en tenant compte de ces évolutions de zonage engendrées par la mise en compatibilité.

PLAN DE ZONAGE MIS EN COMPATIBILITE



<i>PLU en vigueur</i>		<i>PLU mis en compatibilité</i>	
Total zone U	96,9	Total zone U	98,2
UA	17,3	UA	18,6
UB	11,0	UB	11,0
UC	19,5	UC	19,5
UD	38,9	UD	38,9
UE	5,2	UE	5,2
UH	1,6	UH	1,6
UY	3,4	UY	3,4
Total zone 1AU	3,9	Total zone 1AU	3,9
1AU1	2,2	1AU1	2,2
1AU2	1,7	1AU2	1,7
Total zone 2AU	1,7	Total zone 2AU	1,7
Total zone A	366	Total zone A	365,3
dont L.123-1-5/7	51,9	dont L.123-1-5/7	51,2
dont Ah	0,6	dont Ah	0,6
Total zone N	338,2	Total zone N	337,6
dont zone N	269,0	dont zone N	268,4
dont zone N1	2,0	dont zone N1	2,0
dont zone NL	1,3	dont zone NL	1,3
dont zone Ns	17,6	dont zone Ns	17,6
dont zone Nrc	16,9	dont zone Nrc	16,9
dont zone Nrf	31,3	dont zone Nrf	31,3
TOTAL	806,7	TOTAL	806,7

2.3.1.2. Les évolutions des prescriptions graphiques

Afin d'encadrer aussi précisément que possible l'urbanisation du site (sans pour autant contraindre inutilement le projet), tout en ayant en ligne de mire le respect du cadre paysager souligné par le SCoT et le PLU, un certain nombre d'évolutions sont apportées aux prescriptions graphiques existant localement :

- La **zone agricole protégée** instituée sur tout le versant Sud de la vallée du Moulinan au titre de l'article L. 123-1-5/7 du code de l'urbanisme (aujourd'hui, l'article L 151-19) interdisant toute construction ou installation nouvelle est **supprimée dans le périmètre du nouveau secteur UAa afin d'y permettre les opérations projetées**.
- Toutefois, **en contrepartie, les espaces compris dans ce secteur qui ne sont pas destinés à être bâtis ou aménagés par le projet, et qui seront conservés ou restaurés en espaces verts, bénéficient d'une nouvelle protection en tant qu'espaces paysagers protégés** en application du même article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme identique à celle dont bénéficie le bois mitoyen à l'Est.
La superficie couverte par cette nouvelle protection est de 3 570 m², soit 28% de la surface du secteur UAa. Elle concerne la parcelle AB 113 en totalité et les parcelles AB 111 et 112 en partie.
- D'autre part, toujours dans le même sens, une **bande de plantations à réaliser** au titre de l'article R. 151-43, deuxième alinéa, du code de



L'urbanisme¹ est instituée sur la plus grande partie de la limite Nord du nouveau secteur UAa.

Sa création vise essentiellement à répondre aux observations formulées dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et le rapport du commissaire enquêteur, lequel a demandé aux auteurs de la mise en compatibilité du PLU de prévoir en complément des outils réglementaires déjà mis en place « **une prescription spécifique [...] afin que l'implantation du pavillon prenne en compte les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT en matière de prévention du risque de conflits d'usage** » (disposition A5 du DOO du SCOT)².

Le commissaire-enquêteur a en effet considéré qu'il existait potentiellement – du fait de la proximité du pavillon à construire - un risque de conflit d'usage qui en l'occurrence n'était pas suffisamment pris en compte par le règlement du PLU.

Cette nouvelle disposition réglementaire a pour but d'imposer la création d'une bande végétale, d'essences arborées ou arbustives.

Le dénivelé existant entre la terrasse où sont implantés les bâtiments et les terres viticoles étant important, la topographie des lieux offrant déjà une protection naturelle, les auteurs du PLU ont estimé que la largeur de cette bande pouvait être assez faible, ils ont donc imposé une largeur minimale de 1 mètre à cette bande.

2.3.2. Les évolutions du règlement

Les évolutions apportées au règlement auront pour objet de préciser la vocation du nouveau secteur UAa et de proposer les dispositions spécifiques qui vont s'y appliquer pour autoriser le projet justifiant la mise en compatibilité du PLU.

Bien entendu, il s'agit de partir du libellé des articles du règlement d'urbanisme de la zone UA et d'identifier ceux qu'il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement afin de les adapter en insérant des règles spécifiques pour le secteur UAa spécifiquement créé pour les besoins du projet.

Sur le plan de l'écriture, ces évolutions tiennent compte du fait que le PLU a été élaboré sous l'empire du Code de l'urbanisme avant sa réforme du 1^{er} janvier 2016. C'est donc selon son formalisme que seront rédigés les différents ajouts proposés.

Ces évolutions sont reportées dans le tableau ci-après en regard des justifications de chacune des évolutions proposées.

En premier lieu, c'est le **préambule** aux différents articles de la zone UA : « vocation de la zone », expliquant le caractère de la zone et sa vocation, qui doit être complété pour faire mention du nouveau secteur UAa (texte rajouté en gras) :

La zone UA correspond au tissu urbain central dit « mixte », caractérisé par une densité plus ou moins importante et par une diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements, commerces). La zone recouvre le centre bourg et les tissus en continuité, ayant vocation à être densifiés et/ou accueillir des fonctions urbaines mixtes.

La zone UA comprend :

- *Un sous-secteur UA', au sein duquel, parallèlement au présent règlement, le document d'orientations d'aménagement s'applique.*
- ***Un sous-secteur UAa destinées à accueillir des constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un centre de séminaires sur le site du château Lestange.***

¹ « Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

² Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

[...]

² Voir ci-après le chapitre 1.2. « Articulation de la mise en compatibilité avec les Plans, Programmes et Schémas » de l'évaluation environnementale de la Mise en Compatibilité du PLU.

Zone UA

Les articles UA1, UA3, UA4 et UA7, UA9, UA12 et UA13 sont compatibles avec le projet de centre de séminaires sur le site du château Lestange et ne nécessitent pas de modification ou de complément de rédaction.

ARTICLES	JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION PROPOSEE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UA2	<p>Les règles édictées à l'article 1AU 1 « occupations ou utilisations du sol interdites » ne demandent pas à être adaptées aux objectifs du nouveau secteur UAa.</p> <p>Par contre, il est nécessaire d'encadrer précisément à l'article UA2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », les constructions, installations et aménagements répondant à la vocation du secteur UAa.</p> <p>Dans sa rédaction antérieure à la réforme du 1er janvier 2016, le Code de l'urbanisme précisait en son article R. 123-9 les destinations des constructions qui pouvaient être réglementées dans chaque zone.</p> <p>Neuf destinations étaient listées et la jurisprudence a stipulé à de nombreuses reprises que les PLU ne pouvaient pas en définir d'autres. Il s'agissait des « constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Dans le cas d'espèce, la question posée est de savoir si le bâtiment hébergeant les participants aux activités proposées par le future « Maison du séminaire » relève de la destination « habitation » ou de l'« hébergement hôtelier ».</p> <p>Selon l'analyse de la jurisprudence faite par le « Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat » (GRIDAUH)¹, le bâtiment d'hébergement ne peut pas relever de la destination « habitation » en raison de deux critères cumulatifs et doit donc être classé en « hébergement hôtelier » :</p>	<p><u>Pour répondre aux attentes du projet, l'article UA2 est entièrement réécrit de la façon suivante en fin d'article :</u></p> <p>« 1) Zone UA proprement dite et sous-secteur UA' : article non réglementé.</p> <p>2) Sous-secteur UAa sont autorisées les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du centre de séminaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions destinées à l'habitation sous réserve qu'il s'agisse strictement de logement de fonction. ▪ Les constructions destinées au commerce et à l'hébergement hôtelier. ▪ Les exhaussements et affouillements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel. »

¹ www.gridauh.fr/ Voir fiche 2 « - Écriture du PLU - l'écriture des articles 1 et 2 des règlements de zone ».

ARTICLES	JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION PROPOSEE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le caractère temporaire de l'hébergement, ce qui est bien le cas ici. ▪ La présence d'un minimum d'espaces communs propres aux hôtels qui « caractérisent l'activité d'un service hôtelier » (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.). La jurisprudence précise que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents, ce qui est également le cas. <p>Il convient donc d'autoriser l'hébergement hôtelier dans le secteur.</p> <p>Par ailleurs, l'activité de restauration proposée aux participants est classée par l'article R. 123-9 dans la destination « commerce », il est donc aussi utile de la rajouter.</p> <p>Il est enfin nécessaire d'autoriser le logement du « couple d'hôtes » ainsi que les terrassements rendus nécessaires pour l'implantation du bâtiment d'hébergement.</p>	
<p>UA6</p>	<p>L'implantation du nouveau bâtiment d'hébergement vise à respecter la règle générale de l'article 1AU 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » en alignant ce dernier sur la voie.</p> <p>Toutefois, une disposition particulière de cet article ne permet pas en l'état de satisfaire cet objectif.</p> <p>Elle s'attache au mur d'enceinte le long de la RD 10E5 marquant la limite de l'emprise publique et protégé au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme (aujourd'hui, l'article L 151-19). Dans ce cas, le recul minimum imposé est de 3 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique.</p> <p>Dans le cadre de l'opération, la partie de ce mur d'enceinte entre le château et le boisement sera restaurée et intégrée dans le projet architectural du nouveau bâtiment.</p> <p>Afin de permettre cette valorisation globale, il est donc utile de modifier cette disposition pour supprimer cette obligation de recul dans le nouveau secteur UAa.</p>	<p><u>Pour répondre aux attentes du projet, le paragraphe UA6-3 « dispositions particulières » de l'article UA6 est complété de la façon suivante en son alinéa 1 (compléments en rouge) :</u></p> <p><i>« Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :</i></p> <p><i>1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ; le recul minimum imposé en ce cas est de 3 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UAa.</i></p> <p><i>[...]</i>»</p>

ARTICLES	JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION PROPOSEE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UA8	<p>Les évolutions retenues à l'article UA8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » visent à gérer spécifiquement la distance entre le château et le nouveau bâtiment.</p> <p>Celui-ci stipule en effet que lorsque des bâtiments ne sont pas implantés soit en contiguïté l'une de l'autre, ils peuvent être construits en retrait l'une de l'autre « à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans qu'elle ne puisse être inférieure à 7 mètres. ».</p> <p>Pour des raisons techniques et de respect de la qualité architecturale du château, le nouveau bâtiment d'hébergement ne peut pas être implanté en contiguïté avec ce dernier.</p> <p>Toutefois pour des raisons de fluidité et de facilitation des liaisons, il n'est pas pertinent d'imposer un recul de de 13 m (hauteur du nouveau bâtiment). Il est dans ce proposé de s'en tenir à une distance minimum de 7 mètres sans tenir compte de la règle des hauteurs relatives. Celle-ci sera donc mesurée au nu du mur de chaque construction.</p>	<p><u>Pour répondre aux attentes du projet, le paragraphe UA8-1 « dispositions générales » de l'article UA8 est complété de la façon suivante (compléments en rouge) :</u></p> <p>« Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans qu'elle ne puisse être inférieure à 7 mètres.</p> <p>Dans le secteur UAa, le recul minimum entre deux constructions qui ne seraient pas implantés en contiguïté est de 7 mètres mesuré au nu du mur, quelle que soit la hauteur des deux constructions. »</p>
UA10	<p>Afin de trouver le meilleur compromis d'insertion du bâtiment d'hébergement (comprenant plus de 70 chambres, jauge minimale pour une « maison du séminaire ») dans le site, entre emprise et volume, le choix s'est porté sur une construction de 3 niveaux (RdC + 2 étages).</p> <p>C'est la volonté de réduire autant que possible l'emprise au sol du bâtiment pour maintenir la plus grande surface possible en espaces verts qui a primé. Mais en même temps, pour minimiser l'impact visuel de ce nouveau volume, le parti a été pris de décaisser en partie la première terrasse où il est implanté. Sa plus grande hauteur ne sera donc perçue que depuis la deuxième terrasse et non pas depuis la rue.</p> <p>Au total, c'est une hauteur hors tout de 13 mètres qu'il convient d'autoriser à l'article 10 « hauteur maximale des constructions » dans le nouveau secteur UAa.</p>	<p><u>Pour répondre aux attentes du projet, le paragraphe UA10-1 « dispositions générales » de l'article UA10 est complété de la façon suivante (compléments en rouge) :</u></p> <p>« Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7,5 mètres mesurée à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.</p> <p>Dans le secteur UAa, cette hauteur maximale est portée à 11,5 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.</p> <p>La hauteur maximale est calculée à partir du niveau du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.</p> <p>La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère de terrasse. »</p>

ARTICLES	JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION PROPOSEE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UA11	<p>A l'article 11 « aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords », les « dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial » du chapitre UA11-1 seront respectées pour les façades et matériaux et les toits et couvertures.</p> <p>Toutefois, ce chapitre demande à être aménagé afin de permettre les extensions nécessaires pour le bon fonctionnement du projet de « Maison du séminaire ».</p> <p>En effet, son préambule stipule que « seuls des aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation ou la rénovation des constructions sont admis » et exclut toute possibilité d'extension.</p> <p>Comme on l'a vu, celles-ci resteront limitées et, bien évidemment, ne remettent pas en cause l'intégrité de ce patrimoine et contribueront à la valorisation des différents bâtiments.</p> <p>Il est donc proposé d'autoriser des extensions à ce patrimoine bâti dans le secteur UAa, dès lors qu'il est nécessaire à la réhabilitation de ces derniers et ne remettent pas en cause ses qualités architecturales.</p>	<p>Pour répondre aux attentes du projet, le préambule du chapitre UA11-1 « <u>dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial</u> » de l'article UA11 est complété de la façon suivante (compléments en rouge) :</p> <p><i>« Les éléments bâtis, identifiées au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Seuls des aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation ou la rénovation des constructions sont admis selon les dispositions <u>suivantes ci-après.</u></i></p> <p><i>Dans le secteur UAa, les extensions sont autorisées à condition de conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales, de respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales et notamment la forme des toitures, la modénature et les baies en façade selon les dispositions ci-après. »</i></p>
UA13	<p>L'article 13 est complété par un nouveau paragraphe dédié au secteur UAa : « UA13.3 – dispositions particulières relatives au secteur UAa ».</p> <p>Il a pour but de préciser la mise en œuvre de la bande de plantations à réaliser au titre de l'article R. 151-43, deuxième alinéa, du code de l'urbanisme.</p> <p>Il encadre la nature des végétaux à planter et fixe une largeur minimale à la bande.</p> <p><i>Nota : cette disposition a été rajouté à la suite de la réunion d'examen conjoint et de l'enquête publique.</i></p>	<p>Pour répondre aux attentes du projet, l'article UA13 est complété par un <u>nouveau paragraphe « UA13.3 – dispositions particulières relatives au secteur UAa »</u> en fin d'article, rédigé de la façon suivante:</p> <p>« UA13.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU SECTEUR UAa</p> <p><i>Dans le secteur UAa, la bande de plantations à réaliser au titre de l'article R. 151-43, deuxième alinéa, du code de l'urbanisme sera plantée d'essences arborées ou arbustives. Sa largeur ne pourra pas être inférieure à 1 mètre. »</i></p>

B - Évaluation environnementale de la Mise en Compatibilité du PLU

1. Objectifs de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité, contenu et articulation avec les autres documents d'urbanisme

1.1. Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement que la mise en œuvre des évolutions apportées au document d'urbanisme est susceptible d'engendrer. **Ainsi, l'objet de cette évaluation environnementale est d'abord celle de l'évolution du droit des sols visant à permettre la réalisation du projet de « maison du séminaire » dans les emprises du Château Lestange au travers des adaptations apportées aux différentes pièces : zonage et règlement écrit.**

Elle ne concerne donc pas le contenu du projet urbain lui-même, porté par le dossier de déclaration de projet qui fait l'objet d'un volet spécifique d'incidences et mesures.

D'autre part, dans le respect des principes édictés par les articles L.104-4 et L.104-5 du code de l'urbanisme, **cette évaluation doit être adaptée et proportionnée au contenu même de la mise en compatibilité.** Son contenu abordera donc les points suivants :

- La description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels la procédure doit être compatible ou doit prendre en considération.
- L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre de la mise en compatibilité sur l'environnement et l'exposé des conséquences éventuelles de celle-ci sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, telles que les zones Natura 2000.
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la mise en compatibilité sur l'environnement.

Soulignons que la mise en place demandée d'indicateurs de suivi ne semble pas pertinente dans le cadre de l'évaluation environnementale d'une procédure de mise en compatibilité, qui est par définition une procédure ponctuelle d'évolution du document d'urbanisme, visant à permettre l'implantation pérenne d'une urbanisation.

1.2. Articulation de la mise en compatibilité avec les Plans, Programmes et Schémas

1.2.1. La compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Parmi les différentes compatibilités à considérer, celle avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise est la plus importante, car c'est dans ce document supracommunal qu'elle est la plus précisément définie.

Cette compatibilité a été démontrée plus haut au chapitre 2.1. « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise » concernant le respect des « enveloppes urbaines » et des enjeux paysagers.

Il convient toutefois de revenir sur le dernier aspect concernant la prise en compte du principe posé par l'orientation A3 « **préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation** » d'établir un « espace de transition » dans les lisières des zones urbaines ou urbanisables au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La lecture des plans du projet présentés dans le dossier fait apparaître que le « pavillon », salle de réunion indépendante de 240 m², ne respecte pas ce recul de 10 mètres en raison de 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 compatibilité¹ 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).

Dans le cas d'espèce, la lecture du plan doit être complétée 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* ». **La prise en compte de la configuration spécifique des lieux, ainsi que l'instauration d'une « bande de plantations à réaliser », permettent d'adapter valablement la règle dans le respect du rapport de compatibilité et de répondre à sa finalité.**

¹ Rappelons que le PLU doit être compatible avec les orientations et dispositions du DOO du SCoT, et non conforme à celles-ci.

Le rapport juridique de compatibilité, contrairement à la conformité, laisse une certaine marge de manœuvre aux auteurs du PLU pour prendre en compte les dispositions du document supérieur, selon leur niveau de précision.

En outre, l'appréciation de la compatibilité peut être globale, et non au cas par cas, mesure par mesure, car, pour le PLU, il s'agit de combiner un ensemble de mesures aux ambitions parfois contradictoires.

Pour apprécier la compatibilité d'un PLU avec un SCoT, il faut procéder à une analyse globale en se plaçant à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert et en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur.

Les auteurs du PLU doivent veiller à ce que ce PLU ne contrarie pas les objectifs qu'impose le SCoT, compte-tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du PLU à chaque disposition ou objectif particulier (arrêt du Conseil d'État, n° 395.216 du 18/12/2017, « regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise »).

Autrement dit, les auteurs du PLU ne doivent pas être privés de toute marge de manœuvre par le SCoT qui doit être stratégique et directif mais non prescriptif.

Fondamentalement, le SCoT n'a vocation qu'à exprimer des objectifs et des orientations et le détail de la norme fixée pour traduire un objectif ne doit pas détourner le rapport de compatibilité dans lequel ils doivent être appréciés.

Il convient donc de rechercher l'objectif sous-jacent, de façon globale et systémique, afin d'apprécier, à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert par le SCoT, si le rapport de compatibilité est respecté, et non pas, comparer de façon partielle si chacune des dispositions particulières, même chiffrées, est respectée.

1.2.2. La compatibilité avec les autres Plans, Programmes et Schémas

Les autres Plans, Programmes et Schémas à considérer sont les suivants :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021, approuvé le 1^{er} décembre 2015.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes profondes de Gironde, approuvé le 18 juin 2013.
- Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Aquitaine, approuvé le 15 Novembre 2012.

On rappellera que le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Aquitaine, adopté par arrêté préfectoral le 24 décembre 2015 a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux le 13 juin 2017.

Pour l'ensemble de ces documents, les évolutions apportées au PLU de Quinsac par la présente mise en compatibilité n'auront aucune incidence mesurable et ne remettent en cause aucune de leurs orientations.

2. Les incidences de la mise en compatibilité sur l'environnement et les mesures

L'analyse des effets notables de la mise en compatibilité du PLU de Quinsac s'appuie sur l'analyse de l'état initial de l'environnement, diagnostic préalable exposé dans la Notice de présentation du projet d'intérêt général.

Elle est abordée suivant l'ensemble des thématiques environnementales examinées, par grands groupes :

- Le cadre physique.
- Le milieu naturel.
- Les risques, les pollutions et les nuisances.
- Le patrimoine paysager et bâti.
- L'occupation du sol et l'organisation du territoire.

2.1. Le cadre physique

2.1.1. Topographie

2.1.1.1. Impacts

L'aménagement du site autorisé par le zonage entraînera des terrassements sur une partie du secteur autorisées par l'évolution du règlement. Toutefois, l'étagement des terrasses existantes sera respecté par le projet.

2.1.1.2. Mesures

Rappelons que ces terrassements visent essentiellement à une meilleure insertion paysagère du nouveau bâtiment d'hébergement. De plus, au vu de l'absence d'impacts significatifs sur la topographie, **aucune mesure n'est à envisager.**

2.1.2. Géologie et pédologie

2.1.2.1. Impacts

Le projet autorisé par la mise en compatibilité n'aura pas d'effet significatif sur le sous-sol, aucune perturbation des couches géologiques n'est à prévoir. En effet, les incidences du projet sur le sous-sol seront limitées aux horizons remaniés de la terrasse supérieure du site (travaux de décapage et de terrassement, fondations des bâtiments).

Quant à la pédologie, l'état initial de l'environnement a montré que ces terrains largement artificialisés ne présentaient aucune qualité agronomique particulière, notamment pour la vigne.

2.1.2.2. Mesures

En l'absence d'impact sur la géologie, **aucune mesure n'est à envisager.**

2.1.4. Hydrographie et qualité des eaux

2.1.4.1. Impacts

Les nouvelles dispositions introduites dans le PLU à la faveur de la création du secteur UAa en matière de densité (article 9) par la présente mise en compatibilité autorisent sur le site des emprises imperméabilisées plus importantes que celles autorisées par le PLU en vigueur.

Ces nouvelles surfaces imperméabilisées (voiries, bâtiments, parkings, etc.) contribueront à modifier les écoulements naturels actuels par l'augmentation du coefficient de ruissellement des eaux de pluie du site.

Toutefois, les dispositions de l'article 13 en matière d'espaces libres et plantations et l'extension des protections au titre de l'article L. 123-1-5/7 du code de l'urbanisme (aujourd'hui, l'article L 151-19) **limite l'importance de ces emprises.**

L'augmentation des débits d'eaux pluviales à l'exutoire lors d'événements pluvieux ainsi que les risques de pollution par les effluents en provenance des surfaces imperméabilisées du site (pollutions chronique, saisonnière et accidentelle), **resteront donc très limités à l'échelle du territoire communal.** Il en ira de même pour la consommation d'eau potable.

2.1.4.2. Mesures

Même si la mise en compatibilité apporte des évolutions au dossier de PLU susceptibles d'aggraver les impacts sur l'hydrographie et la qualité des eaux, rappelons que la mise en place, conformément à l'article 4 du règlement, de bassins et de noues permettra la rétention des eaux de ruissellement lors d'événements pluvieux et leur épuration.

2.2. Le milieu naturel

2.2.1. Impacts

Rappelons que le reclassement en zone urbaine du site entraîne la disparition potentielle d'un ensemble écologiquement pauvre où la biodiversité végétale et animale est très réduite et présente un intérêt limité.

2.2.1.1. La flore

En tenant compte de l'extension des protections au titre de l'article L. 123-1-5/7 du code de l'urbanisme (aujourd'hui, l'article L 151-19), ce sont essentiellement des pelouses plus

ou moins entretenues assimilables à la prairie mésophile, un verger, éventuellement la haie arborescente s'appuyant sur le mur de soutènement de la RD 10E5 et quelques sujets qui pourraient être consommés pour superficie inférieure à 2 000 m².

Le seul élément local d'intérêt identifié, le boisement à l'Est du site, ne sera pas touché par le projet.

2.2.1.2. La faune

La faune observée est relativement banale et assez peu riche :

- **L'avifaune**, déjà largement inféodée aux milieux habités, ne sera significativement impactée et saura s'adapter aux évolutions engendrées par l'urbanisation partielle du site. Plus particulièrement, les impacts du projet sur les populations d'oiseaux nicheurs arboricoles seront réduits en raison du maintien du boisement existant.
- Les seuls **mammifères** protégés qui peuvent fréquenter potentiellement le site sont des chiroptères qui peuvent y circuler ou y chasser. Il n'a pas été repéré de gîtes dans les bâtiments et arbres du site. **Le boisement mitoyen n'étant pas touché, les impacts du projet sur les populations de chiroptères de la commune et des environs du site resteront très réduits** (faible perte d'habitats d'alimentation).

Les grands mammifères verront également leurs mouvements entravés et la fréquentation humaine plus importante pourra les perturber.

- Pour les **amphibiens et reptiles**, le projet peut impliquer une **forte perturbation d'une population de Lézard des murailles** avec de possibles risques de mortalité (impact sur la population en place important, mais espèce assez commune localement).

Il n'aura qu'**un impact réduit sur la population de batraciens** reproducteurs puisque des milieux terrestres boisés entourant la mare seront préservés.

2.2.2. Mesures

Les mesures arrêtées directement par le PLU pouvant avoir une incidence favorable sur le milieu naturel ont été détaillées dans la partie 2 « Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune » du présent dossier de mise en compatibilité au chapitre consacré aux remaniements apportés au dossier de PLU par la mise en compatibilité, plus particulièrement au paragraphe 2.3.1. « Évolution du plan de zonage ».

Elles visent à imposer réglementairement la protection des parties du site appelées à demeurer en espaces verts ou à être plantés (terrasses paysagées ou maraichères et vergers) pour empêcher toute construction ultérieurement sur ces espaces.

Ces protections au titre de l'article L. 123-1-5/7 du code de l'urbanisme (aujourd'hui, l'article L 151-19) ont une superficie de 3 570 m².

2.3. Les risques, les pollutions et les nuisances

2.3.1. Les risques naturels et technologiques

2.3.1.1. Risques naturels

a) Impacts

▪ Inondations

Le site concerné par la mise en compatibilité n'est pas concerné par les risques inondations portés au Plan de Prévention des Risques d'Inondations « Vallée de la Garonne – secteur Cadaujac-Beautiran ». Conformément à l'article 4 du règlement d'urbanisme, le projet d'aménagement prévoit également la gestion des eaux de ruissellement en application de la réglementation ; il n'est donc pas de nature à aggraver les risques naturels liés aux inondations par débordements des cours d'eau.

- **Mouvement de terrain : éboulement de falaise et effondrement de carrières souterraines**

Si le site est localisé à proximité (environ 100 mètres) de périmètres affectés par ce risque (carrière souterraine et risque d'éboulement de falaise lié à l'escarpement longeant la RD 10E5), des sondages géotechniques ont démontré qu'il était exempt de tout risque en ce domaine.

- **Mouvement de terrain : retrait – gonflement de sols**

Le périmètre concerné par la mise en compatibilité est situé sur des terrains où le risque de retrait gonflement des argiles est moyen, comme la plus grande partie du territoire communal.

- **Tempêtes**

Le risque tempête est présent sur tout le département de la Gironde. Le projet porté par la mise en compatibilité n'est, par ailleurs, pas de nature à aggraver les risques naturels liés aux tempêtes, phénomènes météorologiques souvent rencontrés en régions rétro-littorales.

- **Sismicité**

Le projet se situe en zone de sismicité 2 (aléa faible). Dans de telles zones, toute construction nouvelle doit respecter les normes parasismiques associées à cet aléa et à la classification des bâtiments projetés en termes d'enjeu humain.

b) Mesures

- **Inondations**

En l'absence d'impact, aucune mesure n'est donc à retenir à ce titre.

- **Mouvement de terrain : éboulement de falaise et effondrement de carrières souterraines**

En l'absence d'impact, aucune mesure n'est donc à retenir à ce titre.

- **Mouvement de terrain : retrait – gonflement de sols**

Aucune mesure spécifique n'est prévue dans le cadre de la mise en compatibilité qui n'apporte pas d'évolution au dossier de PLU sur ce point.

- **Tempêtes**

En l'absence d'impact spécifique, **aucune mesure n'est donc à retenir à ce titre.**

- **Sismicité**

Aucune mesure spécifique n'est prévue dans le cadre de la mise en compatibilité qui n'apporte pas d'évolution au dossier de PLU sur ce point. Toutefois, les bâtiments respecteront les règles de construction parasismique en vigueur pour les bâtiments répondant à un risque sismique faible.

2.3.1.2. Risques technologiques

a) Sites et sols pollués

- **Impacts**

Le site n'est pas recensé dans les bases de données BASIAS et BASOL, accueillant ou ayant accueillis dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes.

- **Mesures**

En l'absence d'impact, **aucune mesure n'est donc à retenir à ce titre.**

b) Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

▪ Impacts

Le site n'accueille aucune ICPE et est éloigné de la seule ICPE est répertoriée sur la commune.

▪ Mesures

En l'absence d'impact, **aucune mesure n'est donc à retenir à ce titre.**

2.3.2. Qualité de l'air

2.3.2.1. Impacts

L'urbanisation du périmètre concerné par la mise en compatibilité n'entraînera qu'une augmentation très limitée des émissions de gaz à effet de serre induite par les nouvelles capacités d'accueil proposées par le projet.

D'autre part, les flux de déplacement motorisé demeureront également limités, dans la mesure où une grande partie des prises en charge des participants se fera par des moyens de transport collectif.

2.3.2.2. Mesures

En l'absence d'impact significatif, **aucune mesure n'est donc à retenir à ce titre.**

2.3.3. Environnement sonore

2.3.3.1. Impacts

Le château Lestange se situe en zone d'ambiance sonore modérée. Les niveaux de bruit résiduel mesurables sont essentiellement dus au trafic routier de la RD 10.

Les effets acoustiques de l'urbanisation du site seront très limités du fait de la nature de la population nouvelle (clientèle d'affaire) et du mode de fonctionnement de l'activité. La maison travaille du lundi au vendredi, et est fermée pour Noël et le Jour de l'an. Ainsi, **il n'y aura pas de bruit le week-end** (qui aurait pu être occasionné par des mariages, réceptions, feux d'artifices, etc.).

2.3.3.2. Mesures

En l'absence d'impact significatif, **aucune mesure n'est donc à retenir à ce titre.**

2.4. Le patrimoine paysager et bâti

2.4.1. L'organisation paysagère du site et de ses abords

2.4.1.1. Impacts

Afin de permettre la réalisation du projet, la création du secteur UAa s'accompagne de la suppression sur une partie de son emprise de la protection au titre de « zone agricole protégée » instituée sur tout le versant Sud de la vallée du Moulinan au titre de l'article L. 123-1-5/7 du code de l'urbanisme (aujourd'hui, l'article L 151-19).

Celle-ci interdisait toute construction ou installation nouvelle. La suppression de la protection va permettre l'implantation de nouveaux bâtiments qui pourraient avoir un impact sur la qualité du paysage perçu.

2.4.1.2. Mesures

Afin de limiter au maximum les possibilités de construction aux seuls bâtiments prévus par le projet, **les espaces compris dans le secteur UAa qui ne sont pas destinés à être bâtis ou aménagés par le projet, et qui seront conservés ou restaurés en espaces verts, bénéficient d'une nouvelle protection en tant qu'espaces paysagers protégés** en application du même article L. 123-1-5/7 du code de l'urbanisme identique à celle dont bénéficie le bois mitoyen à l'Est.

La « **bande de plantations à réaliser** » en limite Nord du secteur contribuera également à l'intégration paysagère du projet.

2.4.2. Le patrimoine historique et archéologique

2.4.2.1. Impacts

a) Patrimoine culturel et bâti

Le site se trouve hors du périmètre de 500 mètres de protection des Monuments Historiques du château de Péconet.

Toutefois, rappelons que le site est couvert par plusieurs dispositions du PLU protégeant le patrimoine bâti :

- Le château de Lestange, lui-même, est protégé au titre de l'article L.123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme (aujourd'hui, article L. 151-19) en tant que « patrimoine bâti protégé ».
- Il est de même pour une partie du mur extérieur de la propriété courant de l'extrémité Est du château jusqu'au Chemin de Siqueyran (voie communale n°11).

Les aménagements, constructions neuves et interventions sur les constructions existantes autorisés dans la zone peuvent mettre en cause l'intégrité de ce patrimoine.

b) Archéologie

Le site est éloigné de tous les secteurs archéologiques inventoriés sur le territoire communal. Toutefois, en raison de l'ancienneté de l'implantation du château, la découverte fortuite de vestiges archéologiques, lors de la réalisation des travaux, n'est pas à exclure.

2.4.2.2. Mesures

a) Patrimoine culturel et bâti

Même si la mise en compatibilité apporte des évolutions au dossier de PLU susceptibles d'engendrer des impacts sur le patrimoine bâti, les dispositions existantes dans le règlement à l'article 11, « relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial »¹, s'appliqueront et permettront de préserver aussi bien le château que la partie du mur concernée par le projet.

b) Archéologie

En cas de découverte de vestiges archéologiques lors des travaux, le Service Régional de l'Archéologie sera alerté conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

Celui-ci pourra alors statuer sur la nécessité de réaliser des fouilles, afin d'évaluer l'importance des découvertes et, le cas échéant, de prendre les mesures nécessaires afin de réduire les impacts sur le patrimoine archéologique.

¹ Voir, partie 2 « Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune » du présent dossier de mise en compatibilité, le chapitre consacré aux remaniements apportés au dossier de PLU par la mise en compatibilité, plus particulièrement au paragraphe 2.2.2.3. « les dispositions écrites attachées au patrimoine bâti protégé ».

2.5. Milieu humain

2.5.1. Réseau viaire

2.5.1.1. Impacts

L'accroissement du trafic routier sur la RD 10E5, sans être nul, restera négligeable par rapport au trafic global estimé sur la voie. Ceci en raison de la prise en charge des participants qui se fera en grande partie par des moyens de transport collectif.

L'impact sonore et d'émission de gaz à effets de serre, ainsi que le risque accidentogène lié à ce trafic supplémentaire seront donc, eux-mêmes, limités. Le seul effet négatif identifié est le risque accidentogène lié à l'accès direct sur la RD 10E5, par le passage sous porche existant.

2.5.1.2. Mesures

En mesure de réduction du risque accidentogène identifié, le projet prévoit de privilégier un accès par le Sud¹. **L'emplacement réservé n°7 pour l'« élargissement du carrefour entre VC n°11 et VC n°1 », déjà inscrit dans le PLU en vigueur, pourra contribuer à la sécurisation d'un des itinéraires envisagés.**

2.5.2. Réseaux d'adduction d'eau potable, d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'électricité

2.5.2.1. Impacts

Le site du projet, déjà urbanisé, est desservi par l'électricité, l'eau potable et le réseau d'assainissement des eaux usées.

Concernant l'impact sur le réseau d'eau potable, les consommations d'eau seront majoritairement liées aux chambres, aux cuisines et à l'arrosage des espaces verts. Aucune étude de détail n'a été réalisée à ce jour, mais les premières estimations évaluent la consommation entre 4 000 et 4 400 m³ par an² en mettant en œuvre des équipements hydro-économiques.

La capacité de ces réseaux, tant au niveau communal que de l'intercommunalité, est suffisante pour permettre le raccordement des nouvelles installations.

Rappelons que les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées sur le terrain. Cependant, comme le stipule l'article 4 de la zone UA, les constructions pourront également être raccordées au réseau collectif d'eaux pluviales existant le long des voies riveraines du site.

2.5.2.2. Mesures

Aucune mesure spécifique complémentaire n'apparaît nécessaire, l'impact de l'évolution du zonage étant correctement pris en charge par les réseaux existants.

¹ Voir la Notice de présentation du projet d'intérêt général, partie B « diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement », paragraphe 2.5.1. « Réseau viaire » et partie C « incidences et mesures d'insertion envisagées », chapitre 5.1. « réseau viaire », paragraphe 5.1.2. « mesures ».

² Sur la base d'une consommation journalière de 250 l/jour/chambre pour 72 chambres utilisées 40 semaines par an, de 20 l/repas et 2 000 litres par an pour 100 m² d'espaces verts (3 500 m²).

2.5.3. Défense incendie

2.5.3.1. Impacts

Dans son état actuel, le site dispose d'une bonne protection.

Toutefois, les règlements propres aux nouvelles destinations des bâtiments existants et futurs pourront sensiblement renforcer les besoins de protection.

2.5.3.2. Mesures

Les capacités de défense contre l'incendie sur le site seront déterminées conformément aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie du 26 juin 2017 lors du dépôt du permis de construire.

3. incidences de la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU sur les sites Natura 2000

3.1. Contexte administratif et institutionnel

Rappelons que la commune de Quinsac accueille sur son territoire un sites Natura 2000¹ : **le Site Natura 2000 FR7200700 « La Garonne » (Directive Habitats : Zone Spéciale de Conservation).**

Compte tenu de cette situation particulière, le projet doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 régie par le cadre réglementaire suivant :

- Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, dite directive « Habitats ».
- Directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages, dites directive « Oiseaux ».
- Le code de l'environnement, chapitre IV « Conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages », section I « site Natura 2000 » articles L.414-1 à L.414-7.
- L'arrêté du 19 avril 2007 modifiant la liste des types d'habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages qui peuvent justifier la désignation de zones spéciales de conservation au titre du réseau écologique européen Natura 2000.
- Le décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, article R.414-19.

3.2. Incidence de la mise en compatibilité sur le site Natura 2000 et mesures d'évitement

3.2.1. Les habitats naturels d'intérêt communautaire

Rappelons que le site Natura 2000 FR7200700 « La Garonne » est essentiellement composé de milieux aquatiques et humides.

¹ Voir le chapitre 2.2.1. « zonages écologiques proches de l'aire du projet » de la partie B « diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement » de la Notice de présentation du projet d'intérêt général.

Le principal enjeu est donc celui de la « continuité hydraulique »¹.

Le périmètre de la mise en compatibilité du PLU de Quinsac autorisant le projet de centre de séminaires au château Lestange est localisé hydrauliquement à une distance d'environ 1,2 km en amont du site Natura 2000. **Cette distance permet d'affirmer qu'il n'y aura pas de destruction directe d'habitat d'intérêt communautaire.**

Par ailleurs, **l'absence de continuité hydraulique (aucun cours d'eau) entre le site du projet et le site Natura 2000 permet d'affirmer l'inexistence d'éventuels impacts indirects pouvant l'affecter par transfert de produits polluants.**

D'autre part, les eaux pluviales seront infiltrées sur place ou prises en charge par le réseau collectif d'eaux pluviales existant. Quant aux eaux usées, elles seront rejetées dans le réseau collectif et traitées par la station d'épuration communale.

Aucune mesure réglementaire et de précautions spécifique n'apparaît donc nécessaire.

3.2.2. Les espèces d'intérêt communautaire

Concernant la faune, le site de la mise en compatibilité ne constitue pas un lieu de reproduction, ni même de nourrissage, des espèces animales terrestres d'intérêt communautaire répertoriées au niveau du site Natura 2000 évalué en aval (Vison d'Europe, Loutre d'Europe. Cordulie à corps fin).

Les espèces végétales communautaires du site Natura 2000 (Angélique à fruits variables) **sont également totalement absentes du périmètre concerné par la mise en compatibilité.**

L'incidence du projet d'urbanisation sur les espèces animales végétales de la Directive Habitats (annexe II) du site Natura 2000 FR7200700 « La Garonne » est donc nulle (absence complète de populations de ces espèces sur le périmètre).

3.2.3. Conclusion

Au final, la mise en compatibilité du règlement et du zonage du PLU de Quinsac pour accueillir le projet ne peut induire aucune interaction significative avec le site d'intérêt communautaire le plus proche (1,2 km), qui est le seul site du réseau Natura 2000 présent dans un rayon de 10 km. Le projet sera d'ailleurs respectueux de son environnement proche, conformément aux prescriptions du PLU de Quinsac.

¹ Liaison fonctionnelle, sur le plan physique et écologique, permettant la circulation des effluents et offrant aux espèces essentiellement aquatiques des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Pièces mises en compatibilité du PLU de Quinsac

- 1- *Extrait du plan de zonage mis en compatibilité*
- 2- *Règlement de la zone UA mis en compatibilité (textes ajoutés en rouge, textes supprimés en bleu barré)*

Zone

UA

VOCATION DE LA ZONE

La zone UA correspond au tissu urbain central dit « mixte », caractérisé par une densité plus ou moins importante et par une diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements, commerces). La zone recouvre le centre bourg et les tissus en continuité, ayant vocation à être densifiés et/ou accueillir des fonctions urbaines mixtes.

La zone UA comprend :

- Un sous-secteur UA', au sein duquel, parallèlement au présent règlement, le document d'orientations d'aménagement s'applique.
- Un sous-secteur UAa destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un centre de séminaires sur le site du château Lestange.

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières, le talutage autour des constructions ;
- 4) Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 5) Les dépôts de véhicules,
- 6) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- 7) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 8) Le changement de destination d'un local existant à usage commercial, artisanal ou de bureau, implanté en rez-de-chaussée d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) Zone UA proprement dite et sous-secteur UA' : article non réglementé.
- 2) Sous-secteur UAa : sont autorisées les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du centre de séminaires :
 - Les constructions destinées à l'habitation sous réserve qu'il s'agisse strictement de logement de fonction.
 - Les constructions destinées au commerce et à l'hébergement hôtelier.
 - Les exhaussements et affouillements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel.

Article UA3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, et permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les dispositions du précédent paragraphe ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.
Les bandes d'accès sont interdites.

2-VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00m.

Article UA4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain d'assiette du projet. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4-RESEAUX DIVERS

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, ou à défaut, être dissimulés par accrochage sur la façade.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés directement à la construction, ou à défaut dans les clôtures ou dans les piliers des portails.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Article UA5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UA6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ; l'alignement étant compté au nu du mur, hors débord de toit qui ne peut être supérieur à 50 centimètres au-dessus de l'espace public.

Dans le cas d'un bâtiment implanté à l'angle de deux voies, l'angle de la construction doit être obligatoirement à l'alignement des deux voies ou emprises publiques concernées.

Les piscines et les annexes sont interdites à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ; elles devront obligatoirement être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

UA6.2 - TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS EN ANGLE

Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être obligatoirement implantées à l'alignement des deux voies.

UA6.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ; le recul minimum imposé en ce cas est de 3 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique. **Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UAa ;**
- 2- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- 3- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées en tout point de la façade, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre, soit en retrait des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à chaque limite. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

La règle édictée ci-avant s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UA7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
- 2- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- 3- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
- 4- lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UA8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'épave du toit de la construction la plus haute, sans qu'elle ne puisse être inférieure à 7 mètres.

Dans le secteur UAa, le recul minimum entre deux constructions qui ne seraient pas implantés en contiguïté est de 7 mètres mesuré au nu du mur, quelle que soit la hauteur des deux constructions.

UA8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la construction d'une annexe à la construction principale ou d'une piscine.

Article UA9 : Emprise au sol

Article non réglementé

Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

UA10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7,5 mètres mesurée à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur UAa, cette hauteur maximale est portée à 11,5 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.

La hauteur maximale est calculée à partir du niveau du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère de terrasse.

UA10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Article UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

UA11.1 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Seuls des aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation ou la rénovation des constructions sont admis selon les dispositions [suivantes ci-après](#).

Dans le secteur UAa, les extensions sont autorisées à condition de conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales, de respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales et notamment la forme des toitures, la modénature et les baies en façade selon les dispositions ci-après.

UA11-1.1 – FAÇADES ET MATERIAUX

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) sont interdits.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, etc.) doivent être conservés et restaurés. Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) pourra être interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine (aspect et couleur) ; en particulier, les menuiseries en PVC ou en aluminium sont interdites. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La pose de volets roulants visibles depuis la rue ou l'espace public est interdite.

La fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

UA11-1.2 – TOITS ET COUVERTURES

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées ; de même, le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Les panneaux solaires sont par ailleurs interdits.

UA11.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UA11.2.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle du bourg et ses caractéristiques morphologiques.

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, beige ou gris clair, à l'exception de toute autre couleur).

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles prennent en considération le caractère de la zone (simplicité des volumes : sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région ; peinture ou enduit de façade de couleur blanche, beige ou gris clair exclusivement ; rythme des ouvertures plus hautes que larges, notamment pour les façades sur rue). Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité

environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

UA11.2.2 - TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS EN ANGLE

Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

UA11.2.3 - BAIES ET PERCEMENTS

Les ouvertures et baies visibles depuis la rue ou l'espace public doivent être alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie.

Les volets roulants sont interdits.

Toutes les menuiseries seront obligatoirement peintes ou laquées.

De plus, la pose de menuiserie d'aspect PVC est interdite sur les façades donnant sur rue.

UA11.2.4 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 45%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, telles que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite (sauf tuiles mécaniques classiques) et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont interdits.

Les toitures terrasses sont interdites

UA11.3 – DISPOSITIONS DIVERSES

UA11.3.1 - ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction, et en aucun cas ne doivent être visibles depuis l'espace public de la rue qui dessert la construction.

UA11.3.2 - LOCAUX ANNEXES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UA11.3.3 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au-dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille exclusivement de couleur sombre et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du mur bahut ; les grillages et autres éléments à claire-voie sont interdits ;
- haie végétale formant clôture et composée d'essences locales variées (noisetier, charme, escallonia, troène, althéa, amélanchier, cotinus, laurier tin, groseillier à fleurs, photinia, buddleia, corète du Japon, osmanthe, etc.) ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de Lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

UA11.3.4 - CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES

La hauteur des clôtures érigées sur limites séparatives entre propriétés est limitée à 2 mètres de hauteur, quel que soit la nature de la clôture.

Article UA12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UA12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UA12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UA12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

En outre, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise,
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 5 chambres.

5) Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

Article UA13: Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

UA13.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances. Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol naturel avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

Les arbres à haute tige et les spécimens de qualité existants (considérés au regard de leur taille, leur ancienneté ou leur aspect) doivent obligatoirement être conservés.

Les constructions ou installations réalisées sur des terrains arborés doivent par ailleurs être conçues pour assurer la conservation et la pérennité des sujets de qualité, en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc.

L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité (arbres ou arbustes) contribuant à la qualité paysagère du secteur.

UA13.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ESPACES VERTS A PROTEGER

Les espaces verts, plantations et sujets identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

Les terrains cultivés à protéger, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement, interdit toute construction ou installation nouvelle, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin ou remises peuvent seulement y être implantées, à condition de

n'entraîner aucune suppression d'arbres à haute tige ou spécimens de qualité et de ne pas excéder 30 m² de surface de plancher.

UA13.3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU SECTEUR UAa

Dans le secteur UAa, la bande de plantations à réaliser au titre de l'article R. 151-43, deuxième alinéa, du code de l'urbanisme sera plantée d'essences arborées ou arbustives. Sa largeur ne pourra pas être inférieure à 1 mètre.

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UA15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UA16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Quinsac



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
de Quinsac par déclaration de projet relatif à la transformation du
Château Lestange en centre de séminaire (Gironde)**

n°MRAe 2019ANA30

dossier PP-2019-7638

Porteur de la procédure : Commune de Quinsac

Date de saisine de l'autorité environnementale : 2 janvier 2019

Date de la contribution de l'agence régionale de santé : 29 janvier 2019

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 27 avril 2018 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 26 février 2019 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

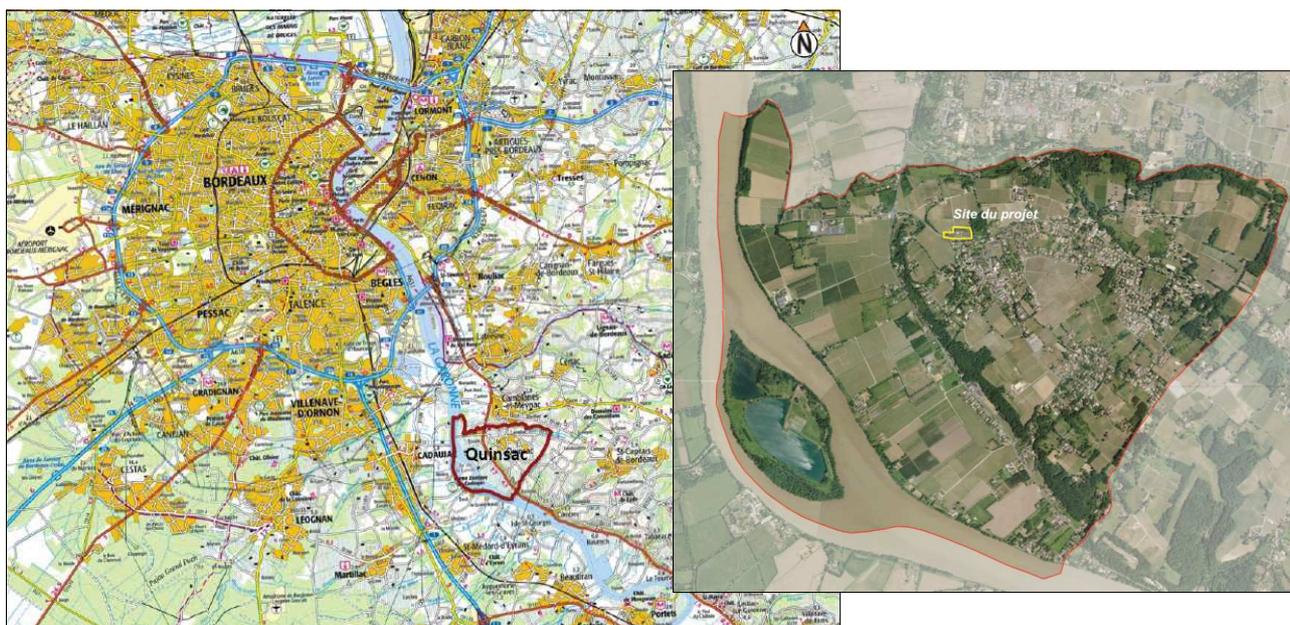
I Contexte général

La commune de Quinsac est située dans le département de la Gironde, sur la rive droite de la Garonne, au sud-est de Bordeaux. Selon l'INSEE, elle comptait 2 160 habitants en 2015 pour une superficie de 810 hectares.

La commune fait partie de la communauté de communes des portes de l'Entre-deux-Mers. Elle est couverte par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014.

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 juin 2013.

Le territoire communal comprend, au titre de Natura 2000, une partie du site *La Garonne* référencé FR200700 au titre de la directive « Habitats ». En raison de la présence de ce site, le projet de mise en compatibilité du PLU de la commune, fait l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le présent avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) porte sur les dispositions de cette mise en compatibilité.



Localisation de la commune de Quinsac et du site du projet (source : dossier de mise en compatibilité)

II Objet de la mise en compatibilité

La commune de Quinsac souhaite permettre la transformation du Château Lestange en centre de séminaire par la réhabilitation du château et de ses dépendances, assortie d'extensions, la réalisation d'un parking et d'une nouvelle construction destinée notamment à de l'hébergement.

L'emprise concerne une superficie totale de 1,3 hectares classée en zone agricole A dans sa partie nord et en zone naturelle N pour les ensembles bâtis au sud. Dans le PLU en vigueur, une zone naturelle NL constituée d'un boisement se situe en mitoyenneté et à l'est de l'emprise du projet. La zone urbaine UA du bourg commence en limite sud de l'emprise.

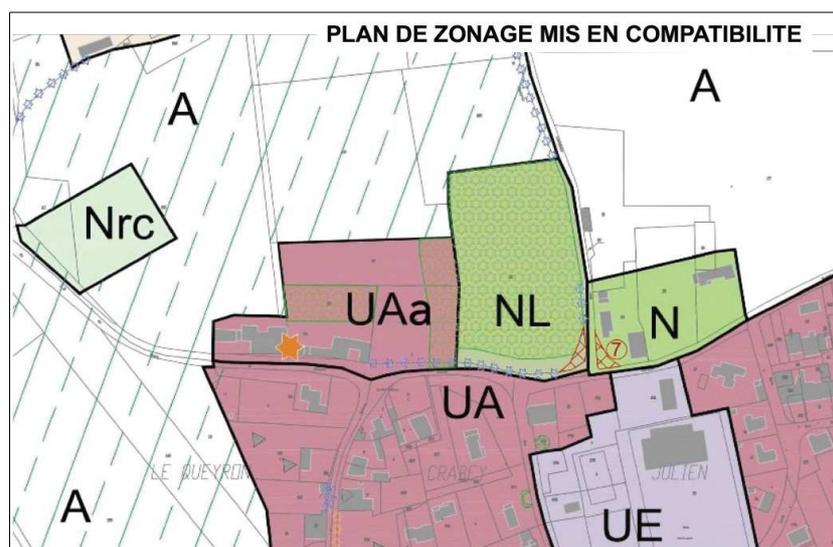
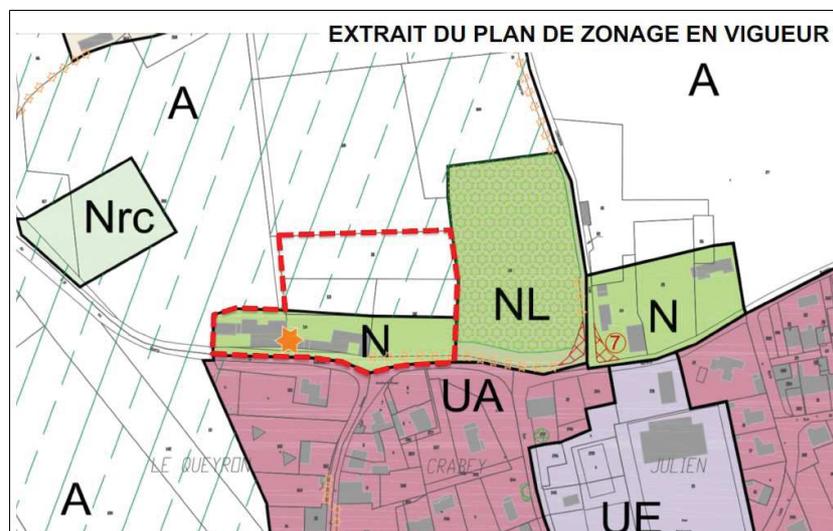
L'ensemble bâti du château Lestange et de ses dépendances, une partie du mur d'enceinte de la propriété ainsi que la zone agricole A du PLU en vigueur concernée par le projet font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19¹ du Code de l'urbanisme.

Le règlement de la zone naturelle et celui de la zone agricole protégée interdisent toute nouvelle construction. De plus, les dispositions réglementaires relatives au patrimoine bâti protégé n'autorisent pas les extensions. Le projet de transformation du château n'est donc pas compatible avec le règlement du PLU actuel.

1 Article L. 151-19 modifié par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 – art. 81 : le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

La déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU propose de modifier le règlement graphique afin d'étendre la zone urbaine UA vers le nord sur l'emprise du projet pour y créer un secteur spécifique UAa adapté à la réalisation du projet. Le dossier prévoit des dispositions réglementaires spécifiques à ce nouveau secteur UAa.

Dans le périmètre de ce secteur UAa, la trame de protection portée sur la zone agricole est supprimée. Le dossier propose cependant que les surfaces qui ne recevront pas d'aménagement ni de nouvelles constructions bénéficient d'une protection en tant qu'espaces paysagers en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.



Règlement graphique du PLU avant et après mise en compatibilité
(Source : dossier de mise en compatibilité)

III Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité

Le dossier, clair et bien illustré, présente le projet sur un périmètre d'étude élargi pertinent. L'état initial de l'environnement ainsi que l'analyse des incidences de la mise en compatibilité sont proportionnés aux enjeux du site et sont présentés de manière à mesurer les impacts de la mise en œuvre des évolutions réglementaires apportées.

L'emprise du projet ne contient pas de milieux remarquables. Seuls les boisements situés à l'est du site présentent un intérêt et sont déjà protégés dans le PLU en vigueur, sans modification envisagée.

Les incidences potentielles du projet sur le site Natura 2000 *La Garonne* situé à environ 1,5 km et la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) des « *coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac à Paillet* », ont été étudiées. Les résultats de l'étude permettent d'identifier l'absence d'impacts significatifs sur les habitats et sur les espèces d'intérêt communautaire.

Selon le dossier, les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées et pluviales sont suffisants pour desservir le site et le projet.

Le projet est situé sur une commune soumise à des risques naturels tels que le risque retrait-gonflement des argiles, le risque d'effondrement de carrière et le risque tempête. Le dossier a bien identifié les enjeux relatifs à ces risques qui portent notamment sur la prise en compte de dispositions constructives pour les nouvelles constructions.

Le projet se situe dans l'enveloppe urbaine du SCoT qui entend « préserver et valoriser les terroirs viticoles » et « reconnaître les vallons comme des éléments structurants du paysage ».

Le projet présente des enjeux paysagers liés à la qualité de la réhabilitation du bâti ancien et la qualité d'insertion paysagère des nouvelles constructions et installations. Les évolutions réglementaires conduisent à limiter la hauteur des nouveaux bâtiments en deçà de la hauteur du château. Elles imposent également une implantation des nouvelles constructions dans le respect des enjeux de covisibilité du site avec le bourg de Camblanes et Meynac et des points de vue sur le vallon du ruisseau de Moulinan depuis le site de projet. Les protections paysagères apportées permettent par ailleurs un traitement de la lisière entre le boisement existant à l'est du site et les nouvelles constructions.

À Bordeaux le 26 février 2019,

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
le membre permanent délégué

Signé

Hugues AYPHASSORHO