

N°68/18

Département de la Gironde  
EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
de la Commune de QUINSAC

SEANCE DU 22 DECEMBRE 2018
----------------------------

L'an deux mil dix-huit, le vingt-deux décembre à 10 heures, le conseil municipal, dûment convoqué le 17 décembre 2018, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Lionel FAYE, maire de la commune de QUINSAC

Nombre de membres en exercice : 19  
Nombre de membres présents : 14

**Étaient présents** : M. Lionel FAYE, MAIRE - M. Patrick PÉREZ - M. Philippe FRANCY - Mme Sylvie CARLOTTO - M. Patrick SIMON, ADJOINTS - M. Bernard CAPDEPUY - M. Xavier GRANGER - Mme Florence GIROULLE - M. Philippe CRÉTOIS - Mme Muriel JOUNEAU - Mme Sandrine GAYET - Mme Marie-Christine KERNEVEZ - Mme Brigitte LODOLINI, Mme Marie-José PAILLOUX, CONSEILLERS.

**Pouvoirs de** : Mme Patricia SIMON à Mme Sylvie CARLOTTO

**Absents excusés** : Mme Stéphanie VENTURA-FORNOS - Mme Corinne CASTAING - M. Michel AUDIBERT - M. Pierre SELLA

**Secrétaire de séance** : Conformément à l'article L 2121-15 du CGCT le conseil municipal a désigné, M. Patrick PÉREZ, secrétaire de séance.

\* \* \*

**URBANISME - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE QUINSAC**

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 20 juin 2013 par délibération n°27/13 ;

Vu la délibération du conseil municipal de QUINSAC n°55/2018 en date du 29 juin 2018 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de QUINSAC ;

Vu l'arrêté du maire de QUINSAC n°52/2018 en date du 26 septembre 2018 soumettant à enquête publique le projet de modification n°1 du PLU de QUINSAC, laquelle s'est déroulée du 15 octobre 2018 au 16 novembre inclus ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 12 décembre 2018 ;

Vu les avis des services consultés ;

Monsieur le maire rappelle que le PLU de QUINSAC a été approuvé le 20 juin 2013. Depuis lors, il n'a fait l'objet d'aucune modification.

Toutefois, la pratique du PLU s'approfondissant, des adaptations réglementaires s'avéraient nécessaires, motivant la présente procédure.

Initialement, cette dernière s'articulait autour des thèmes suivants :

- l'évolution de certaines formulations du règlement écrit, devant permettre une meilleure interprétation partagée et sans équivoque des règles édictées ; raisons pour laquelle le lexique réglementaire devait également faire l'objet d'une légère adaptation ;
- l'adaptation – à la marge- de certaines dispositions, afin de renforcer l'intégration urbaine des constructions, tout en limitant les conflits de voisinage ;
- l'adaptation de certaines protections paysagères au document graphique, tenant compte de la qualité et l'ancienneté des essences présentes dans le secteur du Clos du Lord en zone UB.

De plus, il avait été constaté une erreur matérielle qu'il convient de rectifier à l'occasion de la présente procédure. Ainsi, lors de l'établissement du plan de zonage, dans le secteur dit des Hugons, une partie de la parcelle AI 540 a été inscrite par erreur en zone UE tandis qu'elle était prévue en zone 1AU2.

Le présent projet de modification comporte ainsi :

- des modifications – mineures- du plan de zonage ;
- des adaptations à certains articles du PLU ;
- des compléments ou ajustements dans la définition des notions usités dans le lexique réglementaire ;
- des compléments corrélatifs au rapport de présentation concernant la modification des règles, notamment du fait du vote de la loi ALUR en mars 2014, postérieure à l'approbation de la révision du PLU en juin 2013.

L'ensemble des modifications définitives apportées au dossier de PLU approuvé le 20 juin 2013, après ajustements permettant de tenir compte des avis des personnes publiques associées, des remarques du public, ainsi que des conclusions du commissaire enquêteur est présenté de façon détaillée dans l'ensemble des pièces du dossier de modification n°1 du PLU de QUINSAC.

En revanche, les dispositions relatives aux articles UE 10 et UE 11 ne seront pas modifiées, contrairement à ce qu'a pu demander l'association QUINSAC ENVIRONNEMENT. En effet, s'agissant d'une zone destinée à l'accueil d'équipements publics, la commune rappelle toutefois qu'elle n'a nullement l'intention de produire de futurs équipements publics qui pourraient heurter les quartiers riverains, ainsi qu'elle a toujours été attentive à ces questions. Il s'agit seulement d'un règlement allégé pour faciliter la mise en œuvre de projets qui pourraient être innovants mais respectueux de l'environnement.

Les services de l'Etat et le commissaire-enquêteur ont, par ailleurs, fait un certain nombre d'observations qui ont été prises en compte.

Il en va, notamment, de l'interdiction des toitures photovoltaïques seulement dans certains secteurs qualitatifs de la commune et non plus sur l'ensemble du territoire de QUINSAC. Les services de l'Etat avaient demandé une analyse du potentiel de densification afin de pouvoir justifier l'interdiction des bandes d'accès, ce qui a été fait et intégré dans le dossier de modification. Enfin, on ne parlera plus désormais d'interdire les matériaux en PVC mais « d'aspect PVC. »

La remarque la plus forte est venue cependant du commissaire enquêteur qui a émis la réserve suivante : « *que la note de présentation additive soit complétée d'éléments de diagnostic permettant la juste appréciation des espaces paysagers à protéger.* »

Quelques mots d'explication s'imposent.

A l'occasion de cette modification du PLU, certaines protections paysagères ont été ajustées dans le bourg afin de prendre acte de la décision n°15BX02672 de la Cour administrative d'appel de BORDEAUX du 8 juin 2017 qui relevait dans sa décision que la base juridique de la protection paysagère mise en œuvre sur la propriété des consorts DEHOUCK comportait une erreur d'appréciation.

Selon la Cour, le plan local d'urbanisme approuvé le 20 juin 2013 ne pouvait instaurer une protection paysagère au titre des « terrains cultivés à protéger » sur la propriété DEHOUCK, mais en revanche pouvait parfaitement répertorier des arbres d'intérêt patrimonial à protéger au titre des dispositions du 7° précité de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, sinon instaurer des règles permettant un urbanisme aéré.

Dès lors, fort de cette décision précitée de la Cour, la modification n°1 du PLU a été l'occasion de mettre en œuvre les principes posés par cette jurisprudence.

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

J'ajouterai que ces mêmes protections avaient été instaurées pour la première fois en zone UB dans le secteur du Clos du Lord eu égard à la qualité et l'ancienneté des essences présentes.

Cependant, aucune étude paysagère complémentaire à l'échelle de la commune n'a été réalisée dans le cadre de cette procédure modification, celle-ci ayant déjà été faite au titre des travaux de diagnostic menés au moment de la révision du PLU en 2013.

C'est tout l'objet de la réserve du commissaire enquêteur qu'il convient à mon sens de prendre en considération, ce qui implique de mettre très rapidement en œuvre un inventaire exhaustif des arbres et essences végétales à protéger sur la zone UA au moyen des outils juridiques les plus adaptés. En revanche, la protection paysagère telle qu'envisagée au présent dossier de modification pourraient être instaurée sur la zone UB (qui comprend désormais le secteur du Clos du Lord) eu égard aux données déjà collectées sur les arbres et essences végétales à protéger.

Aussi, je vous propose d'écarter de cette modification n°1 l'instauration de cette nouvelle protection paysagère sur la zone UA, dans l'attente d'un inventaire des arbres et essences végétales à protéger sur ce secteur de la commune de QUINSAC, et en conséquence de maintenir celle existante dans le PLU de 2013 (terrains cultivés à protéger), à l'exception cependant de la propriété des consorts DEHOUCK, qui n'a plus de protection au regard de l'arrêt de la cour administrative d'appel que j'évoquais ci-dessus. Sur la zone UB, en revanche, la nouvelle protection paysagère peut être instaurée.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par 14 Voix pour et une 1 abstention

- décide d'écarter de cette modification n°1 l'instauration de la nouvelle protection paysagère sur la zone UA (mais pas sur la zone UB), dans l'attente d'un inventaire des arbres et essences végétales à protéger sur ce secteur de la commune de QUINSAC, et en conséquence de maintenir celle existante dans le PLU de 2013 (terrains cultivés à protéger), à l'exception cependant de la propriété des consorts DEHOUCK, qui n'a plus de protection paysagère au regard de l'arrêt n°15BX02672 de la cour administrative d'appel de BORDEAUX du 8 juin 2017 ;

En conséquence ;

- décide d'approuver la modification n°1 du PLU de QUINSAC tel qu'il est annexé à la présente délibération à l'exception de ce qui vient d'être dit ci-dessus ;
- autorise monsieur le maire à prendre toutes dispositions afin d'engager la procédure d'inventaire des arbres et essences végétales à protéger.

Vote :

Pour : 14

Contre : 0

Abstention : 1 (Mme Marie-Christine KERNEVEZ)

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de QUINSAC durant 1 mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

Le dossier de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de QUINSAC approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de QUINSAC aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément au code de l'urbanisme.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Pour copie conforme.

Acte rendu exécutoire après dépôt en

Préfecture le ... décembre 2018



Le maire,

*Lionel Faye*

Lionel FAYE