



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.*

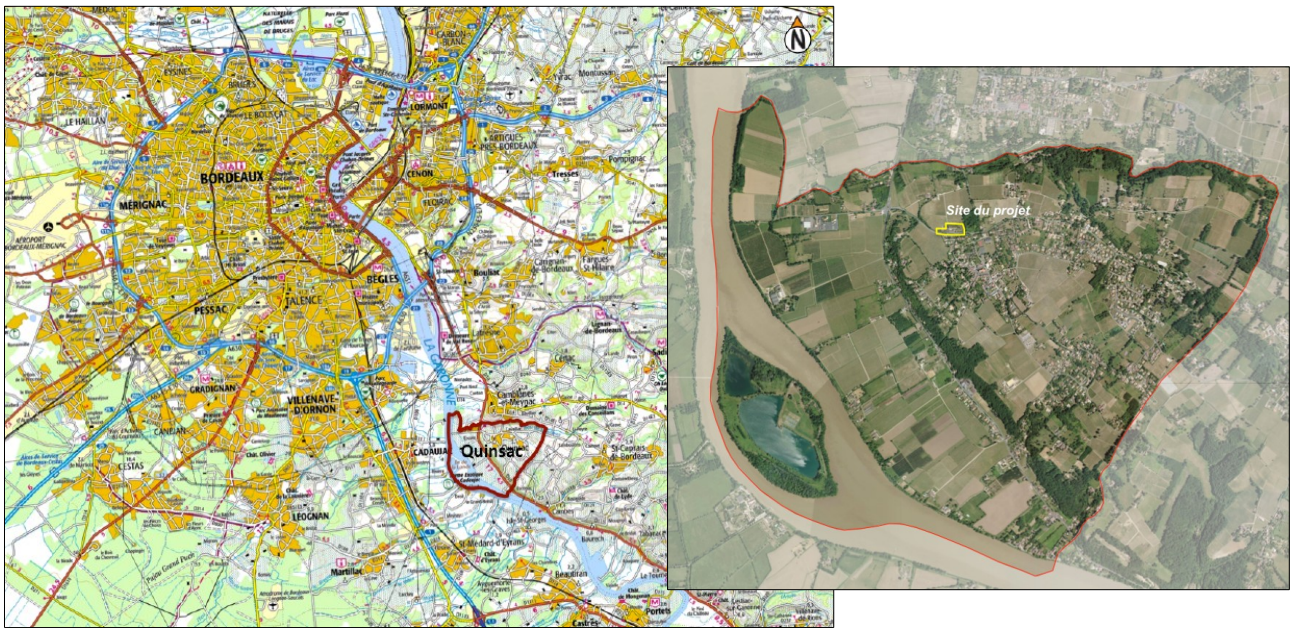
## I Contexte général

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 FR7200700 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.

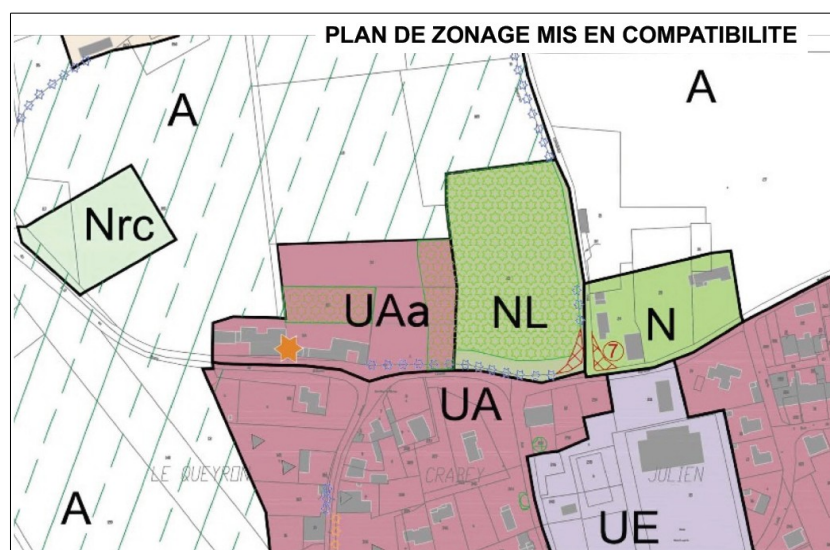
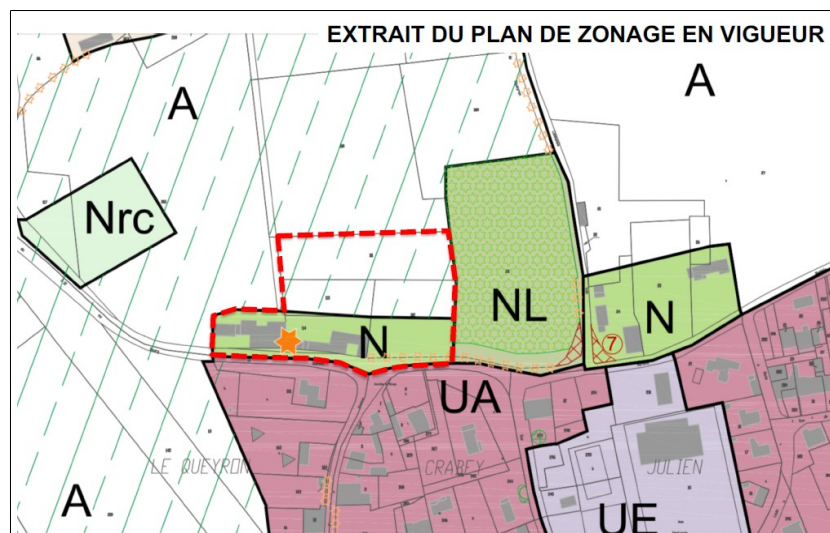
L'ensemble bâti du château Lestange et de ses dépendances, une partie du mur d'enceinte de la propriété ainsi que la zone agricole A du PLU en vigueur concernée par le projet font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19<sup>1</sup> du Code de l'urbanisme.

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