



Olim flumen, postea vitis,
semper emoenitas ruris prospectus

Commune de Quinsac

Département de la Gironde(33)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Procédure antérieure :

PLU approuvé le 19 décembre 2005

Procédure actuelle :

Révision prescrite le 29 janvier 2009

PLU arrêté le 20 octobre 2011

Soumis à enquête publique
du 2 avril au 4 mai 2012

PLU approuvé le

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Sommaire

I - Le PADD, une pièce majeure du PLU 3

- ⇒ Un document prospectif à portée stratégique
- ⇒ Pierre angulaire du PLU
- ⇒ Au service du développement durable

II - Le rappel du constat 4

III – Le fondement du projet de la commune..... 6

LES ORIENTATIONS GENERALES

1. Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages.....7
2. Protéger les milieux naturels sensibles et le fonctionnement des écosystèmes9
3. Maitriser le développement urbain, dans le respect de l'identité rurale de la commune12
4. Renforcer l'attractivité et le rayonnement du centre-bourg 15
5. Améliorer la sécurité des itinéraires routiers et diversifier les modes de déplacements18
6. Pérenniser l'économie locale en s'appuyant sur la valorisation des activités existantes21

CARTE N° 1

Garantir la préservation d'un cadre de vie de qualité et protéger les milieux naturels sensibles et le fonctionnement des écosystèmes 11

CARTE N° 2

Maitriser le développement urbain dans le respect de l'identité rurale de Quinsac 14

CARTE N° 3

Renforcer l'attractivité et le rayonnement du centre bourg 17

CARTE N° 4

Améliorer la sécurité des itinéraires routiers et diversifier les modes de déplacements 20

I - Le PADD, une pièce majeure du PLU

➡ Un document prospectif à portée stratégique

Fondé sur le diagnostic territorial ainsi que la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supra-communales, le PADD constitue le support de la réflexion politique sur l'aménagement urbain et l'organisation de l'espace communal. Il fixe en conséquence le cadre de référence et de cohérence, dans le temps, des différentes actions et opérations souhaitées par la collectivité, dans le domaine de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement, et guide par ailleurs l'élaboration des règles d'urbanisme écrites et graphiques (plans de zonage et règlement écrit).

Partie essentielle du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), énoncé par l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, exprime dès lors les axes fondamentaux de l'aménagement et du développement de l'ensemble de la ville pour les années à venir.

Conformément à l'article L.123.1-3 du code de l'urbanisme, les orientations du PADD guident à court, moyen et long terme l'évolution du PLU :

- soit certaines évolutions envisagées resteront en cohérence avec les orientations générales du PADD ; dans ce cas, le PLU fera l'objet d'une procédure de modification ;
- soit les évolutions envisagées seront de nature à remettre en cause ces orientations ; dans ce cas, le PLU devra être totalement refondé au travers d'une procédure de révision.

➡ Pierre angulaire du PLU

Le PADD nourrit toutes les pièces constituant le PLU :

- en cohérence avec les enjeux mis en exergue dans le diagnostic, il expose et justifie les orientations de la municipalité pour le devenir à long terme de la commune ;
- le règlement écrit et graphique, défini en cohérence avec le PADD, fixe les règles générales et les servitudes opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols ;
- les orientations d'aménagement, élaborées pour certains secteurs spécifiques de la commune, précisent les objectifs en matière d'aménagement et de composition de l'espace qui devront être respectés par toute construction ou opération d'ensemble, dans un rapport de compatibilité avec le PADD et le règlement.

➡ Au service du développement durable

Expression d'un projet global et prospectif à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, le PADD doit s'inscrire dans le respect des principes du développement durable, précisés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme qui visent :

- l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacements, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la préservation de l'environnement.

Le PADD tient compte par ailleurs des documents de planification supra communale qui concernent le territoire de Quinsac, tel que le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise en cours d'élaboration.

II – Le rappel du constat

LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

A l'interface entre l'agglomération bordelaise et le territoire rural de l'Entre-deux-mers, Quinsac bénéficie d'une position géographique stratégique qui la rend dès lors particulièrement attractive au plan résidentiel. Sous l'influence de la métropole bordelaise, elle n'en revêt pas moins les caractéristiques d'une commune encore rurale, en raison de l'emprise encore très forte des activités viticoles.

Cette proximité à la capitale régionale et aux grands axes de communication, associée à la qualité de son cadre de vie, expliquent en grande partie l'attrait résidentiel suscité par la commune ces dernières décennies. En effet, et bien que Quinsac soit encore un territoire d'aspect largement rural, qui a été globalement préservé au cours des dernières décennies de la pression urbaine liée à la proximité de Bordeaux (1950 habitants en 2007), la commune connaît une croissance démographique significative à son échelle, depuis le début des années 2000 (+ 180 habitants entre 1999 et 2007, soit une augmentation de 10% de la population en moins de 10 ans).

UNE IDENTITE VITICOLE PREGNANTE

Commune de tradition viticole, Quinsac compte plus de 250 hectares de vignes produisant des vins classés en AOC Côtes de Bordeaux et Bordeaux. Ces espaces viticoles qui couvrent plus du tiers de la superficie communale sont par ailleurs classés pour leur majorité en tant qu'espaces naturels majeurs au Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise. L'élaboration en cours du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) confirme l'importance et la nécessité d'un tel classement.

L'ampleur et la prégnance des vignobles, en grande partie « sanctuarisés » sont à l'origine de la permanence des grandes continuités paysagères et de l'image rurale préservée de la commune, pourtant aux portes de Bordeaux. Composants économiques, culturels et sociaux par ailleurs essentiels à l'identité de Quinsac, les espaces viticoles apparaissent localement soumis à une pression urbaine grandissante, du fait de l'attractivité résidentielle de la commune.

L'ORGANISATION SPATIALE

Le dynamisme démographique observé au cours des dernières décennies s'est traduit par un rythme fort de la construction neuve, notamment depuis 10 ans (plus de 150 nouveaux logements autorisés depuis 1999, dont les 4/5 relevant d'un développement pavillonnaire), a induit localement l'amorce d'un processus d'étalement urbain et de transformation du paysage, ainsi qu'une augmentation des déplacements motorisés domicile – travail, principalement vers l'agglomération bordelaise.

Dès lors, l'espace urbanisé de Quinsac, principalement implanté sur le plateau, autour du bourg, et dans le quadrant Nord-est de la commune, tend aujourd'hui à se développer majoritairement sous la forme de lotissements pavillonnaires et de constructions individuelles diffuses, qui fragilisent progressivement la cohérence des paysages agricoles et naturels ainsi que la qualité patrimoniale de la trame ancienne bâtie.

D'importants espaces naturels et agricoles « contiennent » cependant les principales extensions urbaines sur le plateau (le vallon bocager au Nord, les coteaux boisés au Sud-ouest, le vignoble en partie centrale et à l'Est).

La commune recèle encore d'un important patrimoine bâti ancien, qui témoigne à la fois de sa spécificité viticole et d'une architecture traditionnelle de l'Entre-2-Mers, parfois prestigieuse (châteaux Sauteau, de Lalande, de Montaigne, Bel Air, Bellevue, Grimon, domaine de Crabey, des Hugons, etc.). Par ailleurs, l'homogénéité du cadre bâti dans le bourg ainsi que les qualités architecturales des constructions présentes (domaine de la Retirance, château de Lestange, domaine de Boulbène, presbytère...), auquel s'ajoute l'intérêt architectural des hameaux anciens qui égrènent le territoire, (dont le hameau de pêcheurs d'Esconac) renforcent l'intérêt patrimonial et paysager de la commune.

LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le territoire communal est fortement marqué par le passage de la RD 10 dans sa partie Sud. Outre les effets de coupures qu'elle engendre entre les parties « basse » et « haute » de Quinsac, la route départementale offre un traitement exclusivement routier, posant un risque accidentogène élevé (abords et arrêts de bus non aménagés pour les piétons ou cyclistes, manque de visibilité aux intersections depuis la palus, vitesses excessives du fait d'un déficit d'aménagements urbains, notamment en traversée des parties agglomérées de la commune, ...).

L'urbanisation se développe principalement en partie centrale du plateau, au sein duquel le bourg représente une polarité urbaine et commerciale attractive à l'échelle locale, bien qu'insuffisamment développée (notamment en termes de commerces de proximité). A l'exception de celui-ci, les extensions urbaines récentes, à vocation exclusive d'habitat, génèrent des quartiers monofonctionnels, au sein desquels le maillage interquartier apparaît localement à compléter en lien avec l'aménagement de nouvelles sentes piétonnes permettant une meilleure valorisation du territoire communal ainsi qu'une meilleure connexion entre les quartiers et le bourg.

LES EVOLUTIONS SOCIO-ECONOMIQUES

Une commune d'un peu moins de 2000 habitants, dont la hausse de population est globalement constante depuis 40 ans (+ 37% depuis 1968, soit 0,95% de croissance annuelle moyenne). Cette évolution reste cependant modérée au regard notamment de la hausse de population constatée à l'échelle de son bassin de vie, sur la même période (+ 77% de population au sein de la communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers, soit près de 2% de croissance annuelle moyenne).

Un parc de logement plutôt ancien, signe d'une commune encore fortement empreinte de son histoire rurale et agricole (près de 40% du parc est antérieur à 1950), mais un développement de la construction neuve important, particulièrement au cours de la dernière décennie (+ 22% de nouveaux logements construits entre 1999 et 2008, représentant 18% du parc total).

Un parc dominé par le logement en accession (74% des résidences principales), individuel (95% du parc total) et de grande taille (54% du parc est composé de logements de 5 pièces et plus).

Un taux de logements locatifs significatif (23% des résidences principales, dont 6,8% de locatif social) et supérieur à la moyenne de la communauté de communes (19% de logements locatifs dont seulement 3,7% de locatif social).

Un taux d'activité des habitants important (61% de la population) dont plus des 2/3 disposent effectivement d'un emploi. Cependant, peu d'emplois sont offerts sur la commune (320 emplois en 2006), et 86% des actifs occupés travaillent à l'extérieur de Quinsac (en majorité dans la CUB et 1/3 à Bordeaux).

Une économie locale basée sur les très petites entreprises (¾ des entreprises locales sont unipersonnelles et une sur cinq réunit moins de 5 salariés) en voie de tertiarisation. Une hausse du nombre des artisans observée depuis quelques années. Les deux entreprises les plus importantes de la commune : les transports Bettoli (près de 70 personnes) et la cave coopérative (8 personnes).

III - Le fondement du projet de la commune

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objet de proposer les orientations d'aménagement et d'urbanisme à long terme pour Quinsac, afin de définir un projet de territoire permettant d'assurer à la commune une évolution raisonnée et maîtrisée dans le temps, dans le respect de l'environnement, du paysage et de son cadre de vie.

Par ailleurs, au regard de l'inefficacité constatée du règlement d'urbanisme actuel, quant à sa capacité à encadrer la qualité du développement urbain sur la commune, les enjeux stratégiques, issus des constats établis dans le diagnostic, conduisent dès lors la commune de Quinsac à exprimer les objectifs suivants :

- **un développement urbain** (habitat et activités) **à assurer**, dans la perspective de maintenir voire renforcer la vitalité économique et sociale de la commune ;
- **mais un développement urbain à maîtriser** (qualitativement et quantitativement) afin de préserver la qualité du cadre de vie de Quinsac, et tout particulièrement son caractère rural et viticole, ses paysages et son patrimoine végétal ;
- **des espaces agricoles et notamment viticoles**, qui, au regard des enjeux économiques, culturels et paysagers, **nécessitent d'être protégés** ;
- **des espaces naturels et des paysages** (vallée de la Garonne, bords de cours d'eau et leurs ripisylves, coteaux boisés, vallon bocager et plateau viticole) **qui impliquent des protections adaptées, assurant leur pérennité voire leur valorisation touristique** (cheminements doux et sentiers de découverte) ;
- **un patrimoine architectural** représenté par un bâti ancien traditionnel de qualité, souvent à forte valeur patrimoniale (châteaux et domaines viticoles, habitat rural ancien, éléments de petit patrimoine, etc.) constituant l'identité culturelle de la commune, qui, au regard de l'augmentation de la pression urbaine, **nécessite d'être mis en valeur** ;
- **le bourg, qui constitue une polarité locale emblématique de la commune, qu'il convient de conforter et de renforcer en termes d'attractivité urbaine, commerciale et résidentielle** (requalification des espaces publics centraux, gestion du stationnement, poursuite des aménagements de voiries, renforcement des commerces et services de proximité, développement de l'habitat dans le respect des caractéristiques architecturales et paysagères du bourg, ...)
- **des infrastructures routières qui pourraient être améliorées en plusieurs points**, notamment la RD 10 (requalification de l'itinéraire, mise en sécurité des principales intersections avec les voies desservant la palus, aménagements piétons) et les principales voies de desserte interquartier sur le plateau (création ou amélioration des itinéraires de déplacements doux).

ORIENTATION N° 1 : GARANTIR LA PRESERVATION D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES PAYSAGES

CONTEXTE

A l'interface entre vallée de la Garonne et plateau de l'Entre-deux-mers, les paysages de la commune de Quinsac sont très contrastés et diversifiés, ce qui constitue un atout indéniable pour la commune (palus aux paysages mosaïques dans la vallée de la Garonne, paysages viticoles soignés sur le plateau, paysages boisés des coteaux calcaires et paysages bocagers intimistes du vallon de la Jaugue).

La trame arborée, véritable richesse paysagère et atout de la qualité du cadre de vie constitue un patrimoine identitaire fort. Un certain nombre de points de vue remarquables et de perspectives paysagères emblématiques participent également à l'identité de Quinsac.

Le territoire communal, historiquement scindé en deux entre le plateau et la plaine alluviale, se trouve aujourd'hui d'autant plus divisé que la RD10 qui accentue la rupture spatiale, est une route très fréquentée et difficilement franchissable. Le rapport à la Garonne et l'accès aux palus, est également aujourd'hui compliqué, même si historiquement ce rapport au fleuve a été très fort.

Pourtant, même si les paysages de Quinsac sont d'une grande qualité et d'une grande diversité, le développement de l'urbanisation, s'il n'était pas maîtrisé, engendrerait un processus de transformation des paysages et de fragilisation de la qualité du cadre de vie (altération des paysages ruraux, disparition de certains espaces naturels, agricoles ou viticoles remarquables et fermeture de certains points de vue emblématiques ...).

OBJECTIFS

Afin de préserver le patrimoine paysager et la qualité du cadre de vie de la commune, il s'agira de :

- **Limiter la consommation d'espace afin de maintenir les grands équilibres existants et garantir la pérennité des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers.**
- **Protéger et valoriser les éléments de l'identité paysagère locale (points de vue, espaces naturels et agricoles, espaces boisés, cours d'eau, végétation spécifique, etc.).**
- **Préserver et valoriser le patrimoine arboré.**
- **Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions.**
- **Poursuivre la mise en réseau interquartier par les circulations douces.**



MOYENS

- Maîtriser la consommation des espaces à urbaniser.
- Pérenniser les terroirs à forte valeur viticole, composants essentiels à l'activité économique locale et à l'identité paysagère.
- Mener une politique d'acquisition foncière afin de garantir la sauvegarde et la gestion de certains secteurs stratégiques à forte valeur identitaire.
- Préserver le patrimoine végétal et les arbres remarquables emblématiques (bosquets, alignements, arbres isolés, talus plantés, haies arborées, ripisylve des cours d'eau, ...) en mettant en place des protections particulières dans le cadre du PLU et en menant une politique de renouvellement du patrimoine arboré notamment.
- 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)).
- Créer les conditions pour améliorer la place et la part du végétal au sein des espaces publics structurants (places et principaux espaces publics du bourg, espaces collectifs dans les lotissements) par des actions en termes de requalification de l'existant et/ou des dispositions réglementaires adaptées, en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement quant au renforcement de la place de la nature « en ville ».
- Préserver le patrimoine végétal emblématique de Quinsac (arbres remarquables, parcs ou jardins privés) et sauvegarder tout particulièrement l'identité paysagère du bourg (cœurs d'îlots plantés et jardins arborés).
- 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.
- Placer l'environnement et les paysages au cœur des choix de développement de la commune, en encourageant notamment les démarches AEU (approche environnementale de l'urbanisme) dans les nouvelles opérations urbaines : qualité des paysages et des espaces plantés, maîtrise de l'énergie et des déplacements, gestion des eaux pluviales, gestion des déchets, qualité de l'environnement sonore, ...).

ORIENTATION N°2 : PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES ET LE FONCTIONNEMENT DES ECOSYSTEMES

CONTEXTE

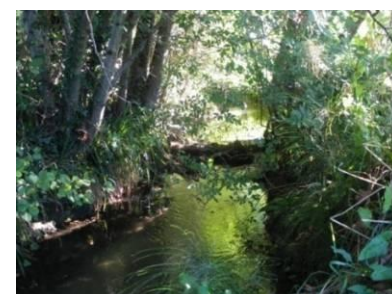
Située en bord de Garonne et à l'amorce du plateau de l'Entre-Deux-Mers, Quinsac dispose d'un socle naturel diversifié tant du point de vue de la nature de ses sols, que de son relief. Ces atouts ont permis le développement de milieux diversifiés (boisement, vignes, prairies, etc.) maintenus par des activités agricoles variées (viticulture, arboriculture, céréaliculture, élevage). Certains boisements présentent d'ailleurs une grande valeur faunistique et floristique, à l'instar des « coteaux calcaires de Cambes et de Quinsac » classés en Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF).

La viticulture reste toutefois dominante au vu de la qualité des sols qui permet la production de grands vins. Les modes d'exploitation liés à la viticulture actuels sont toutefois peu favorables au développement de la biodiversité (grandes superficies, emplois de phytosanitaires etc.). De plus, les parcelles viticoles sont en régression face à la pression urbaine qui ne peut que se développer en plateau au vu du risque inondation présent en Palus. Des espaces naturels majeurs ont ainsi été inscrits au schéma directeur de l'agglomération bordelaise pour préserver l'activité viticole de la pression urbaine notamment.

Quinsac est une commune fortement marquée par la présence de la Garonne. Pour le territoire, ce cours d'eau est à la fois un atout en matière de diversité écologique et de cadre de vie et une contrainte face au risque d'inondation important. Elle constitue un milieu naturel remarquable tant pour les espèces piscicoles (aloses, bouvière, lamproie saumon etc.) qui la peuplent que celles qui la bordent comme l'Angélique des estuaires ou encore l'Oenanthe de Foucaud. Cet habitat majeur à l'échelle européenne sera prochainement classé en Natura 2000. Cependant, la dégradation progressive de la ripisylve constitue un frein au maintien des espèces emblématiques de la Garonne.

OBJECTIFS

- **Maintenir la diversité des milieux en préservant les activités qui y sont liées et en favorisant le déplacement des espèces.**
- **Limiter le morcellement des milieux naturels et agricoles.**
- **Préserver la mosaïque des milieux (vignes, boisements, prairies et vergers).**
- **Préserver les espaces naturels à forts enjeux écologiques de toute artificialisation des sols.**
- **Préserver les boisements, les haies et la ripisylve, zones de refuges pour de nombreuses espèces.**
- **Maintenir les liaisons entre les différents milieux pour favoriser le déplacement des espèces.**



MOYENS

- Optimiser la consommation de l'espace en centre-bourg afin de préserver les terres favorables à la viticulture et notamment le cœur viticole (proximité du château Péconet).
- Prendre en compte dans les choix d'aménagement ou de réaménagement de voirie les déplacements liés aux besoins des activités agricoles (itinéraire, gabarit, obstacles).
- Limiter l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles et éviter l'enclavement ou le morcellement des terres.
- Prendre en compte les risques naturels (risque inondation en palus, risque glissement de terrain et éboulements sur les coteaux, risque effondrement de carrières au nord de la commune) en établissant des zones de protection, interdisant notamment toute nouvelle construction.
- Préserver la trame végétale existante (haies bocagères notamment) et espaces boisés.
- Protéger et/ou restaurer la végétation des bords de cours d'eau (ripisylve) et maintenir les prairies humides bordant la Jaugue et la Garonne, afin de préserver l'environnement et favoriser la biodiversité (rôle de stabilisation des berges et d'épuration des eaux, zones de refuges, d'alimentation et de nichage pour la petite faune).
- Conserver et/ou créer des liaisons naturelles entre les différents habitats, à travers la mise en place de la trame verte et bleue à l'échelle communale, en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement (corridors écologiques).

ORIENTATIONS GENERALES / CARTE N°1 : GARANTIR LA PRESERVATION D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET PROTEGER LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES ET LE FONCTIONNEMENT DES ECOSYSTEMES



ORIENTATION N°3 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS LE RESPECT DE L'IDENTITÉ RURALE DE QUINSAC

CONTEXTE

Depuis une dizaine d'année, la commune connaît un important développement urbain essentiellement sous forme d'habitat pavillonnaire éloigné du bourg : le nombre de logements a en effet fortement progressé dans la dernière décennie, pour s'élever à 806 logements en 2006 (+110 logements en 15 ans).

Le développement urbain s'est ainsi effectué majoritairement en périphérie des principaux noyaux anciens ainsi que le long des axes de communication, pour l'essentiel sous forme de lotissements d'habitat pavillonnaire et d'extensions urbaines diffuses. Ces dernières se sont développées sur le plateau viticole principalement, en contribuant à former une couronne bâtie autour du cœur viticole de la commune.

Dans ce contexte, l'objectif prioritaire du PADD est de soutenir un développement urbain équilibré, en maîtrisant le développement des extensions urbaines périphériques et en permettant la préservation de la richesse paysagère et environnementale de la commune.

OBJECTIFS

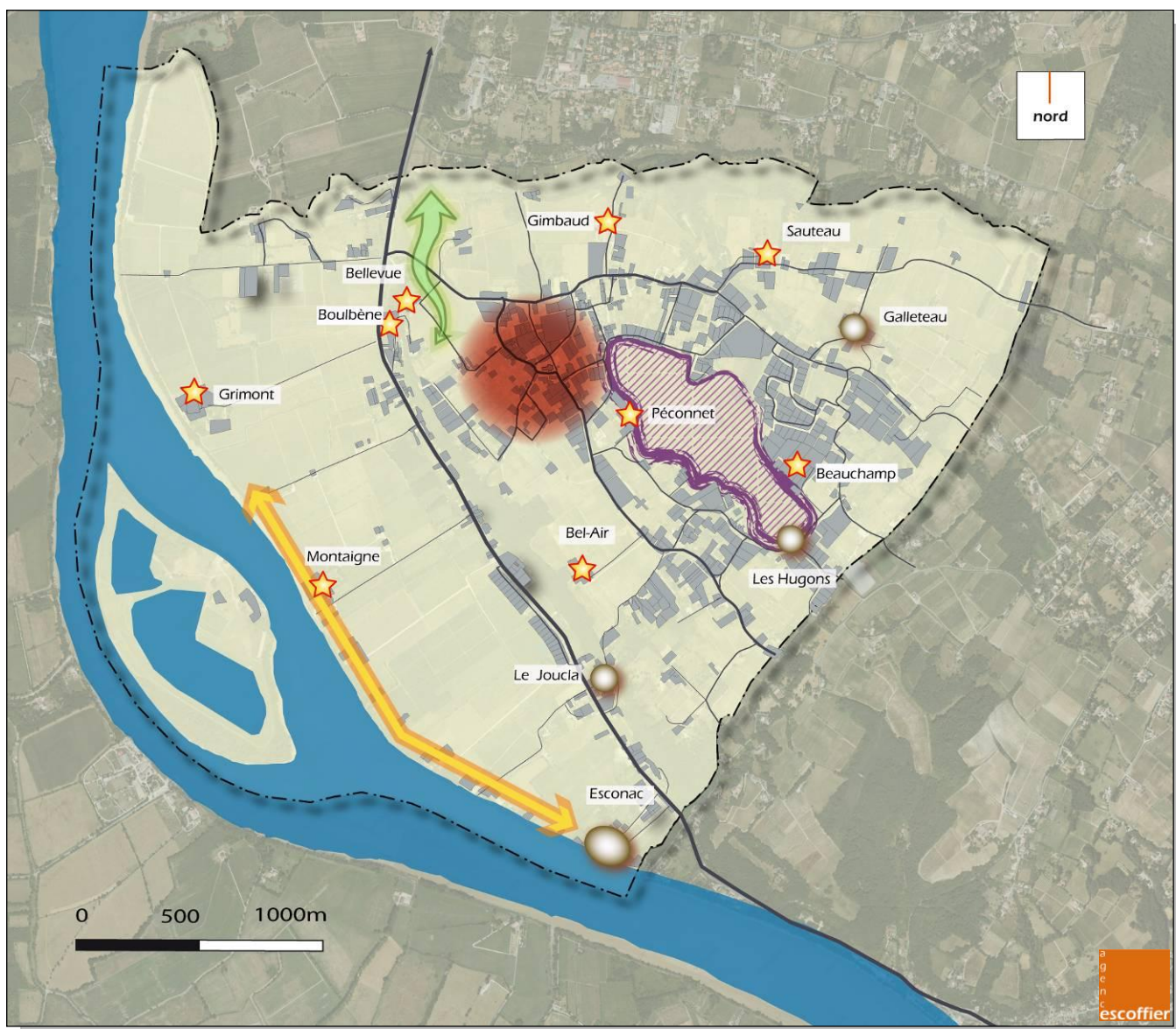
- Accueillir de nouveaux ménages tout en luttant contre l'étalement urbain et en limitant la consommation d'espace.
- Renforcer les secteurs d'habitat existants et à venir, et améliorer la qualité de vie des quartiers.
- Favoriser une mixité spatiale et sociale dans l'habitat et diversifier les typologies de logements.
- Conforter les équipements publics existants et adapter l'offre aux besoins émergents.
- Concilier développement urbain et valorisation du patrimoine bâti et paysager de la commune.



MOYENS

- Ne pas excéder 15% de population nouvelle à l'horizon de 15 ans.
- Hiérarchiser dans le temps les zones à ouvrir à l'urbanisation en fonction des objectifs d'accueil démographique, de la capacité d'accueil des équipements publics et du schéma d'assainissement communal.
- Localiser les secteurs de développement exclusivement en continuité de l'existant (prioritairement dans le prolongement du bourg et des principaux hameaux).
- Stopper le processus amorcé d'étalement urbain et enrayer le processus de développement linéaire le long des axes de communication.
- Poursuivre les efforts engagés en matière de diversification du parc de logements, en favorisant notamment à proximité du bourg la construction de logements de petite taille et des logements locatifs (mise en place de dispositions réglementaires et/ou de servitudes adaptées).
- Favoriser un équilibre entre réhabilitation et extension urbaine et susciter la qualité des réhabilitations dans l'ancien.
- 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.
- Créer les conditions d'une plus grande cohérence entre dispositions réglementaires et formes urbaines.
- Améliorer la qualité résidentielle des quartiers pavillonnaires existants, notamment par la recherche de création de nouvelles liaisons douces interquartiers (piétons, 2 roues), permettant de mieux relier les quartiers entre eux et vers le bourg.
- Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions neuves.

ORIENTATIONS GENERALES / CARTE N°2 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LE RESPECT DE L'IDENTITE RURALE DE QUINSAC



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Secteur de développement urbain prioritaire |  | Coupure d'urbanisation à maintenir durablement |
|  | Valorisation patrimoniale des hameaux anciens |  | Préservation des grands équilibres agricoles et naturels |
|  | Préservation et mise en valeur des châteaux et domaines remarquables |  | Cœur viticole à préserver durablement |
|  | Séquence bâtie remarquable à préserver | | |

ORIENTATION N° 4 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE RAYONNEMENT DU CENTRE-BOURG

CONTEXTE

Implanté en partie haute du coteau boisé, le bourg bénéficie d'une situation géographique privilégiée : il est encadré par de grandes emprises naturelles qui témoignent de la prégnance de la tradition viticole sur la commune, notamment avec l'implantation de plusieurs châteaux, parcs et domaines viticoles à ses abords (château Lestange, demeures viticoles). De plus, sa morphologie urbaine traditionnelle (structure en étoile autour de la place de l'église), sa typologie bâtie (construction en pierre calcaire de Gironde, toitures tuiles, rythme général des façades, continuité du bâti alternant des effets de transparence sur les cœurs d'îlots plantés et fonds de parcelles végétalisés, hauteur du bâti, etc.) et son articulation avec le vignoble alentours lui confèrent une forte identité patrimoniale et paysagère.

L'attractivité du bourg reste néanmoins limitée du fait de l'insuffisance de traitement et de valorisation des principaux espaces publics ainsi que de l'interruption des aménagements urbains de part et d'autre de la place Aristide Briant. Il est également à souligner ponctuellement un problème de dégradation du bâti ancien, qui tend à dévaloriser l'architecture locale et qui plus globalement, nuit à l'image du bourg. Cependant, et malgré sa structure bâtie réduite, le bourg de Quinsac offre une diversité de fonctions commerciales et résidentielles qui participe de son attrait et de son rayonnement. Il bénéficie également d'une offre en équipements scolaires et petite enfance (école et centre de loisirs intercommunal), de loisirs et de garde d'enfants de qualité, de nature à apporter une réelle valeur ajoutée au territoire pour l'accueil d'une population jeune et active.

L'objectif de la commune est de renforcer l'identité du bourg et de son attractivité, en favorisant les actions nécessaires au renforcement de l'habitat et au développement commercial, à la préservation de ses composantes architecturales et paysagères majeures et à la valorisation des principaux espaces publics.

OBJECTIFS

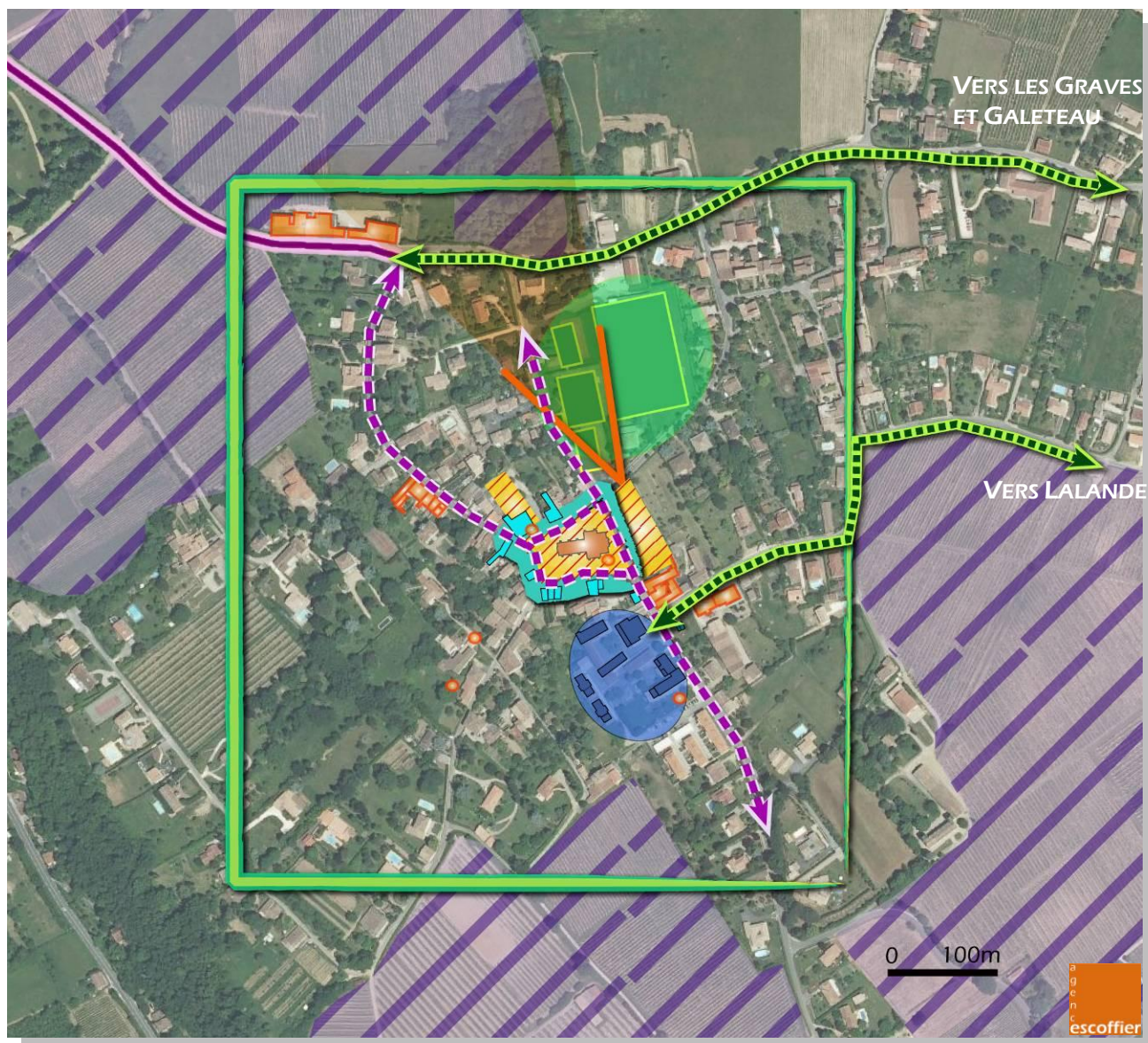
- **Affirmer les fonctions de centralité du bourg par des actions de réhabilitation du patrimoine bâti, de renouvellement urbain voire de densification du tissu urbain, permettant de renforcer son poids et son attractivité résidentielle et commerciale.**
- **Densifier les franges du bourg et favoriser le comblement des dents creuses, en préservant la morphologie spécifique du bourg et de ses abords immédiats et en maintenant sa ceinture verte.**
- **Assurer l'insertion urbaine et la qualité architecturale des constructions nouvelles.**
- **Poursuivre les actions de requalification des espaces publics centraux.**
- **Valoriser les accès et améliorer l'organisation du stationnement.**
- **Créer les conditions nécessaires au développement du tissu commercial et au renforcement des animations culturelles.**
- **Développer des itinéraires de circulations douces et des continuités vertes depuis et vers les quartiers limitrophes du bourg.**
- **Poursuivre les aménagements d'entrée de bourg.**



MOYENS

- 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, pigeonier, fontaine, ...).
- Assurer le maintien de la structure urbaine et paysagère du bourg et de ses abords immédiats (parcellaire, bâti, cœurs d'îlots plantés, ceinture végétalisée, etc.) en interdisant notamment les bandes d'accès depuis les voies publiques et en favorisant l'implantation des nouvelles constructions dans le respect des alignements préexistants.
- Privilégier les actions de renouvellement urbain en périphérie du bourg (densification des parcelles dans le respect de la morphologie existante, implantation de nouvelles opérations d'habitat groupées à ses franges).
- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions, par la mise en œuvre de prescriptions réglementaires encadrant notamment :
 - le traitement des abords de la construction (règles liées au traitement des espaces libres favorisant la préservation ou la plantation d'arbres à haute tige) ;
 - la prise en compte des rapports de proximité et/ou des jeux de co-visibilité par rapport aux ensembles urbains ou architecturaux remarquables ;
 - l'aspect des matériaux constructifs (interdiction en particulier des volants roulants et des menuiseries en PVC) ;
 - la volumétrie et le gabarit des constructions.
- Favoriser la remise sur le marché des logements et commerces vacants, par des dispositions réglementaires ou incitatives adaptées.
- Requalifier les espaces publics majeurs du bourg (parvis de l'église, square, arrières du restaurant, plaine des sports notamment).
- Maintenir les fenêtres paysagères sur le vignoble et les espaces naturels depuis le bourg et préserver sa silhouette bâtie existante.
- Protéger la trame arborée des parcs et jardins existants dans le bourg et en ceinture de celui-ci.
- Poursuivre l'aménagement de l'entrée du bourg et améliorer le traitement de la voirie et des espaces de circulation piétonne.
- Optimiser l'offre de stationnement et améliorer l'accessibilité aux équipements publics (école en particulier) en lien avec la reconquête et la mise en valeur des espaces urbains centraux.
- Favoriser les liaisons douces entre le bourg et les quartiers résidentiels périphériques.
- Créer les conditions nécessaires au renforcement de l'animation commerciale du bourg.

ORIENTATIONS GENERALES / CARTE N°3 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE RAYONNEMENT DU CENTRE-BOURG



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Espaces publics majeurs à requalifier |  | Paysages viticoles à préserver durablement |
|  | Aménagements de voirie à programmer |  | Pôle d'équipements publics à renforcer |
|  | Parcs et jardins remarquables à protéger |  | Pôle d'équipements sportifs à structurer / requalifier |
|  | Ensemble urbain ou architectural remarquable à protéger |  | Liaisons douces à créer ou à renforcer |
|  | Petit patrimoine ancien à sauvegarder |  | Commerces et services existants |
|  | Perspective lointaine sur l'agglomération à préserver |  | Armature commerciale à consolider |
| | |  | Entrée de bourg récemment réaménagée |

ORIENTATION N°5 : AMELIORER LA SECURITE DES ITINERAIRES ROUTIERS ET DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENTS

CONTEXTE

Si la commune est bien reliée à l'agglomération bordelaise notamment par la RD 10, le réseau routier local présente toutefois un certain nombre de dysfonctionnements. Ainsi la RD 10, axe de transit intercommunal important, pose d'importants problèmes de sécurité pour les différents usagers (riverains, piétons et cyclistes en particulier). Le gabarit (2X1 voie) et le traitement très routier de cet axe au tracé linéaire renforcent sa fonction de voie rapide traversant l'espace communal. La RD 10 présente donc un caractère accidentogène d'autant plus élevé que la circulation à grande vitesse, le débouché des voies de la palu, ainsi que l'urbanisation en pied de coteau, posent d'importants problèmes de visibilité au niveau des carrefours notamment, d'accès/sorties pour les habitations riveraines. De plus, le réseau de voies secondaires interquartier apparaît faiblement maillé et tend à reporter le trafic de transit local sur la RD 10.

Les transports en commun apparaissent par ailleurs faiblement développés à l'échelle de la commune, une seule ligne de bus Bordeaux/Langon desservant le territoire communal. Seulement, outre que cette offre reste encore peu compétitive face à la voiture individuelle, elle ne bénéficie pas d'aménagements de sécurité adaptés, les arrêts de bus étant localisés en grande partie sur le linéaire de la RD 10. En revanche, la commune dispose d'un réseau de sentiers de randonnée particulièrement étoffé, mais qui reste localement à compléter, notamment à proximité des nouvelles opérations d'habitat (Lalande, Graves...).

OBJECTIFS

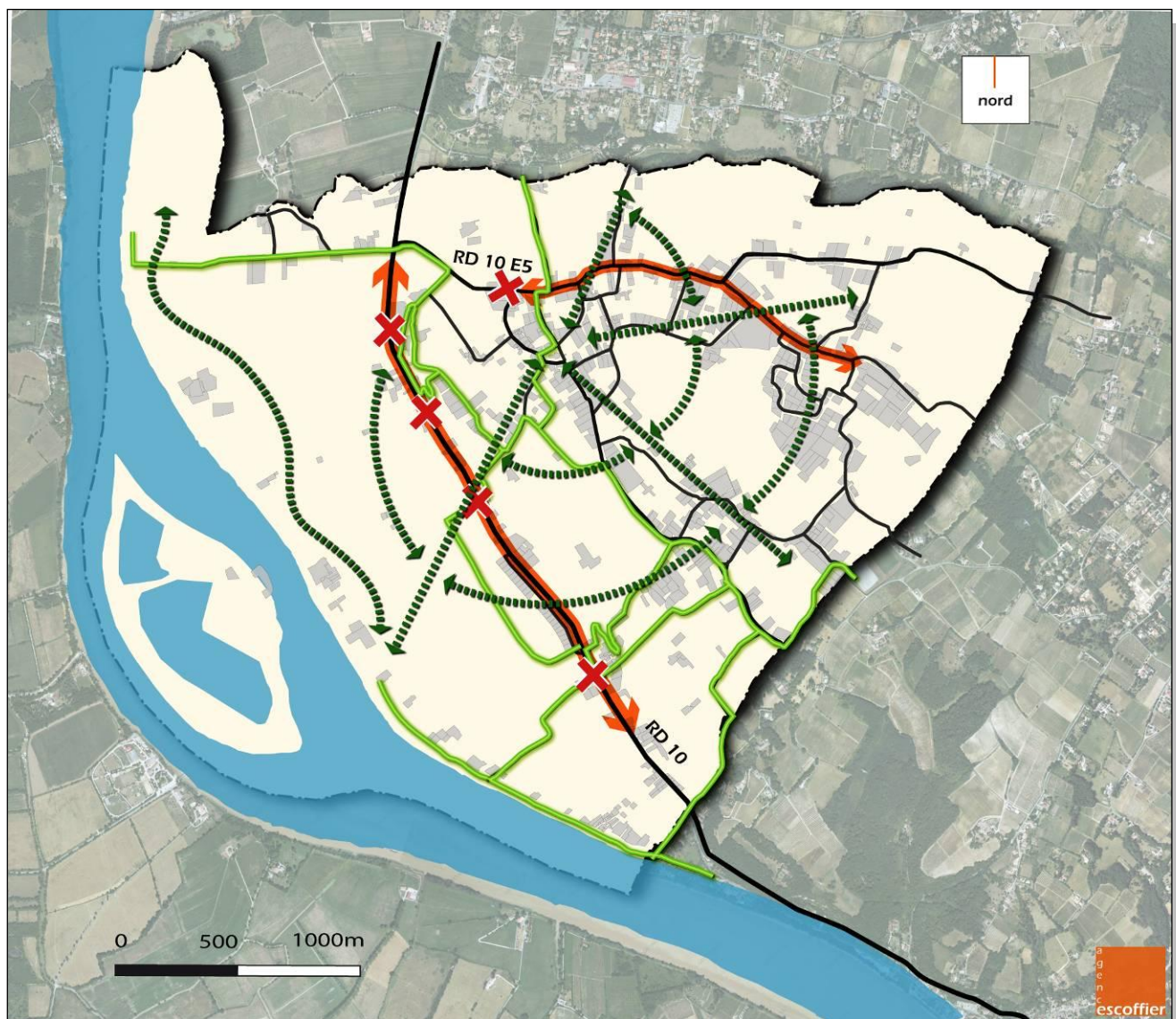
- Apporter une réponse d'ensemble au traitement de la RD 10 permettant à la fois une sécurisation des différents usages et une requalification urbaine de son linéaire.
- Développer et renforcer le réseau de voies secondaires (recalibrage des voies existantes, création de voies nouvelles, etc.).
- Renforcer les cheminements doux entre les espaces naturels, les espaces urbanisés et les éléments de caractère du patrimoine bâti.



MOYENS

- Susciter et accompagner, en partenariat avec le Conseil Général de la Gironde, la programmation d'aménagements « urbains » de voirie le long de la RD 10 (traitement des intersections, sécurisation des arrêts de bus, aménagement des abords de la chaussée pour les piétons et cyclistes, plantations, éclairage...).
- Créer les conditions à la création ou au renforcement des itinéraires de déplacements doux le long des voies structurantes sur le plateau.
- Développer les liens interquartiers entre le bourg et les secteurs d'habitat proches en appui et en complément du réseau des chemins de randonnée existants.
- Soutenir les actions et les partenariats nécessaires à l'optimisation de l'offre en transport en commun, notamment l'offre de transport à la demande.
- Eviter la création de voies de desserte locale en impasse dans les nouvelles opérations, et rechercher parallèlement la mise en place d'espaces collectifs de qualité.
- Aménager les berges de la Garonne afin de favoriser la re-découverte du fleuve et sa mise en valeur touristique (restauration des continuités piétonnes en bord de fleuve ou en retrait, selon les possibilités physiques de passage et mise en lien avec le réseau de circulations douces à l'échelle communale).

ORIENTATIONS GENERALES / CARTE N°4 : AMELIORER LA SECURITE DES ITINERAIRES ROUTIERS ET DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENTS



-  Voirie structurante à aménager et/ou à sécuriser
-  Principales intersections à aménager
-  Principes de liaisons douces interquartiers à renforcer
-  Chemins de randonnée existants

ORIENTATION N°6 : PERENNISER L'ECONOMIE LOCALE EN S'APPUYANT SUR LA VALORISATION DES ACTIVITES EXISTANTES

CONTEXTE

L'économie locale est centrée sur de très petites entreprises et une seule zone d'activité implantée en zone inondable qui n'a pas vocation à s'étendre. Le tissu de TPE à la base de l'économie de la commune est caractéristique d'une économie rurale.

De plus, la commune est fortement marquée au plan économique et social par l'activité agricole et en particulier viticole, constitutive de l'identité communale et de l'Entre-deux-Mers en général. Ce secteur fait aujourd'hui face à une crise profonde, et à diverses difficultés : pression foncière et fragilisation des espaces agricoles, morcellement des parcelles, vieillissement des exploitants, perspectives réduites de reprise des exploitations, pérennité économique parfois très compromise et recherche de revenus complémentaires. La cave coopérative joue à cet égard un rôle important pour le maintien de la viticulture sur la commune, bien qu'elle soit également affectée par la concurrence et la baisse des prix. A cet égard, la diversification touristique pourrait s'avérer être un débouché prometteur pour certaines exploitations (gîte ou chambres d'hôtes à la ferme).

OBJECTIFS

- Favoriser des conditions optimales pour l'exercice de l'activité agricole, et permettre le maintien et le développement de la viticulture sur la commune.
- Permettre le développement d'un tourisme viticole comme activité complémentaire à la viticulture, en lien avec les politiques contractuelles existantes à plus grande échelle (Pays Cœur Entre Deux Mers notamment).
- Eviter le morcellement du parcellaire agricole et éviter les conflits d'usage potentiel.
- Maintenir les possibilités d'extension de l'activité de la cave coopérative.
- Conforter le tissu de TPE dans le bourg (en particulier commerçants et artisans).



MOYENS

- 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.
- Assurer le maintien de la cave coopérative en réservant le foncier nécessaire à son extension éventuelle.
- Favoriser la pérennité des exploitations agricoles, notamment en permettant la diversification des activités (hébergement à la ferme, gîtes, chambres d'hôtes) et/ou la valorisation des filières de production (ateliers de fabrication de produits de la ferme, points de vente locaux ...).
- Favoriser le développement du tourisme rural (mise en valeur du patrimoine rural, architectural et paysager, valorisation des sentiers de découverte, possibilités de changement de destination des anciens bâtiments agricoles à forte valeur patrimoniale, etc.).
- 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).