



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

---

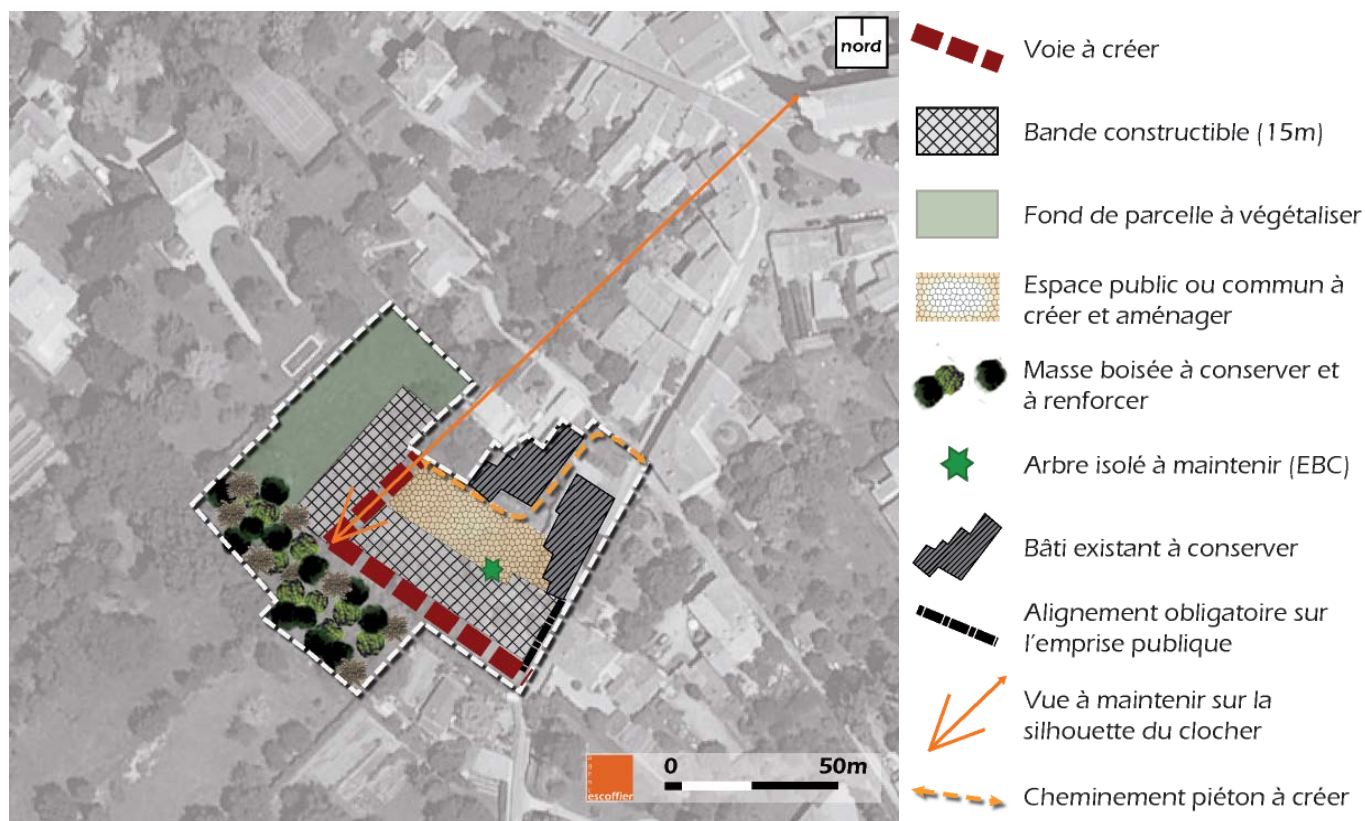
## ZONE UA'



### CONTEXTE

Le secteur à urbaniser est situé à l'arrière du bourg de Quinsac et donne accès sur la rue Lalhève-Suza.

D'une superficie de 0,8 ha dont 0,14 ha d'ores-et-déjà urbanisés, ce secteur se compose d'arrières de parcelles non-bâties. Pour l'instant, il existe deux accès possibles à la zone depuis la rue Lalhève-Suza.



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Une seule voirie à double sens avec trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite dessert l'ensemble du secteur depuis la rue Lalhève-Suza. Un muret longe sur quelques mètres la partie de cette voie perpendiculaire à la rue Lalhève-Suza.
- Depuis la partie de la nouvelle voie parallèle à la rue Lalhève-Suza, la vue sur le clocher de l'église de Quinsac est maintenue.
- Deux habitations existantes et un puits sont à conserver.
- Le cheminement piéton existant entre les habitations est à renforcer, afin de faciliter un accès aisé au bourg pour les piétons.
- Des bandes constructibles de 15 m et des façades sur rues.
- Un espace public ou commun à créer au cœur de l'îlot tout en préservant l'arbre isolé.
- Une masse boisée existante à conserver en partie sud-ouest du secteur.

### CONDITIONS D'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra se faire, soit au cas par cas dans le respect des présentes dispositions graphiques et du règlement qui s'y rapporte, soit à travers une opération d'ensemble.

## ZONE 1AU1



### CONTEXTE

Le secteur à urbaniser est situé aux Grands Horizons.

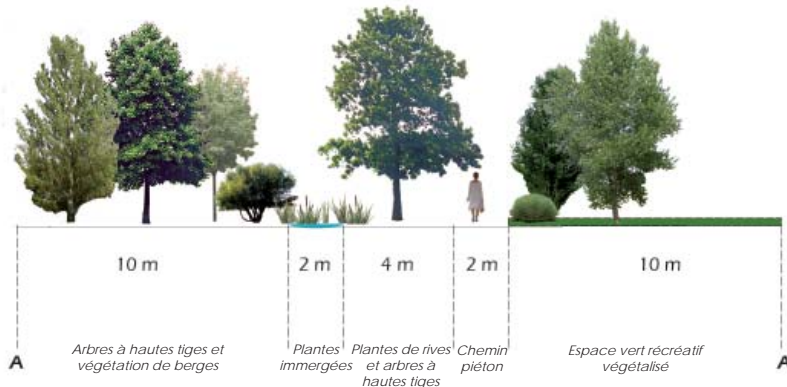
D'une superficie de 2,2 ha, ce secteur est situé au cœur d'un lotissement et n'est plus exploité pour l'agriculture (terrain fauché). La topographie de la zone est marquée par un « bourrelet » du sud-est au nord-est.



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Une seule voirie à double sens avec trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite, donnant sur les rues du chemin de la Dame Verte et de Parcave.
- Des bandes constructibles de 15m de large, organisées de manière à maintenir la vue sur le clocher, et des fonds de parcelles à végétaliser sur 10 à 15m.
- Un talus planté en bord de voirie à conserver et à renforcer.
- Une noue paysagère en bas de pente à créer afin de recueillir les eaux de ruissellement.
- Un bourrelet à végétaliser (arbres à hautes tiges) afin de limiter les ruissellements.
- Un cheminement piéton à créer le long de la noue en lien avec l'espace public à créer et qui permet de relier les différents lotissements.
- Un espace public ou commun à créer en bas de pente, associant une noue paysagère et un espace récréatif végétalisé.
- Un espace public à créer dans le virage du chemin de Parcave.

Coupe transversale sur la noue :



### CONDITIONS D'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone fera l'objet d'une opération d'ensemble (publique ou privée) et sera viabilisée à l'occasion de la réalisation de l'opération, dans le respect des présentes dispositions graphiques et du règlement qui s'y rapporte.

## ZONE 1AU2



### CONTEXTE

Le secteur à urbaniser est situé aux Hugons, à proximité de la plaine des sports.

D'une superficie de 1,65 hectares, ce secteur appartenant à la commune est actuellement utilisé comme parking et boulodrome.



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Une seule voirie à double sens, avec trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite, dessert l'ensemble du secteur depuis la rue de la Dame Verte jusqu'au chemin du stade.
- Des bandes constructibles de 15m avec arrières de parcelles à végétaliser de 15m de profondeur.
- Des cheminements piétons à créer entre les habitations et l'opération groupée au nord.
- Des espaces susceptibles d'accueillir des places de stationnements en bord de voirie.
- Un espace à l'ouest à conserver comme parking pour le stade et les habitants.
- Une trame boisée dense en bord de voirie et séparant les deux opérations.

### CONDITIONS D'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone fera l'objet d'une opération d'ensemble et sera viabilisée à l'occasion de la réalisation de l'opération, dans le respect des présentes dispositions graphiques et du règlement qui s'y rapporte.