

# COMMUNE DE QUINSAC



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

#### *Notice de présentation*

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du : .....	20 juin 2013
Modification n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : .....	22 décembre 2018
Modification n°2 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : .....	15 septembre 2022
Modification simplifiée n°1 du P.L.U approuvée par la délibération du Conseil Municipal du : .....	



## **Sommaire**

<b>A. RENSEIGNEMENTS GENERAUX</b>	<b>5</b>
A.1 Personne publique compétente et auteurs de l'étude	5
A.2 Document concerné et nature de la procédure	5
A.3 Fiche de synthèse de la commune	6
<b>B. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>8</b>
B.1 Les textes réglementaires régissant la procédure	8
B.1.1 <i>La procédure de modification simplifiée</i>	8
B.1.2 <i>La mise à disposition du public</i>	9
B.2 Contenu de la procédure de modification	10
B.3 Justification des choix relatifs à la procédure	13
B.4 Déroulement de la procédure de modification	15
<b>C. ETAT INITIAL ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>16</b>
C.1 Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement	16
C.1.1 <i>Structure générale du territoire communal</i>	16
C.1.2 <i>Inventaire et protection du patrimoine naturel et des paysages</i>	17
C.1.3 <i>Diagnostic du site susceptible d'être touché par la mise en œuvre de la modification du PLU</i>	23
C.2 Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement	32
<b>D. LES EVOLUTIONS DU DOSSIER DE PLU</b>	<b>33</b>
D.1 Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme	33
D.1.1 <i>Justification des choix</i>	33
D.1.2 <i>Nature des corrections</i>	34
D.2 Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme	35
D.2.1 <i>Justification des choix</i>	35
D.2.2 <i>Nature des corrections</i>	35

## Cartes

Carte 1 : Secteur visé par le projet de modification simplifiée	10
Carte 2 : Vue aérienne sur la place Aristide Briand en 2021 (avant travaux de requalification)	10
Carte 3 : Place Aristide Briand sur le plan cadastral napoléonien (début du XIXème siècle)	11
Carte 4 : Place Aristide Briand en 1950	11
Carte 5 : Edifices riverains de la place Aristide Briand selon le nombre de niveaux	12
Carte 6 : Extrait de la carte topographique IGN	16
Carte 7 : Site Natura 2000 (Source : RP du PLU en vigueur, Agence Escoffier, 2013)	17
Carte 8 : Zones humides identifiées (Source : SAGE Vallée de la Garonne)	18
Carte 9 : ZNIEFF de type 1 et 2 (Source : RP du PLU en vigueur, Agence Escoffier, 2013)	19
Carte 10 : Extrait de la carte « la métropole nature » (Source : SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise)	20
Carte 11 : Trame verte et bleue communale (Source : RP du PLU en vigueur, Agence Escoffier, 2013)	21
Carte 12 : le patrimoine protégé et les sites archéologiques (Source : RP du PLU en vigueur, Agence Escoffier, 2013)	22
Carte 13 : Occupation des sols (Source : RP du PLU en vigueur, Agence Escoffier, 2013)	23
Illustration 14 : Travaux de requalification de la place Aristide Briand	24
Illustration 15 : Vue sur la place Aristide Briand après requalification	24
Carte 16 : Synthèse des risques naturels (Source : RP du PLU en vigueur, Agence Escoffier, 2013)	25
Carte 17 : Cartographie des aléas selon l'état des connaissances début 2018 (document de travail)	26
Carte 18 : Alea retrait/gonflement des argiles (Source : Géorisques)	27
Illustration 19 : Prévention des risques de retrait/gonflement des argiles	28
Carte 20 : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (arrêté préfectoral du 8 février 2023)	31
Carte 21 : Extrait du plan de zonage avant correction	36
Carte 22 : Extrait du plan de zonage après correction	36

## A. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

### A.1 Personne publique compétente et auteurs de l'étude

#### Collectivité

Commune de Quinsac  
Mairie de Quinsac

9 rue Gabriel-Massias  
33360 Quinsac



### A.2 Document concerné et nature de la procédure

La commune de Quinsac (Gironde, 33) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme dont la révision générale a été approuvée le 20 juin 2013.

La première modification du document a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 22 décembre 2018.

La deuxième modification du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 15 septembre 2022.

### A.3 Fiche de synthèse de la commune

Commune	Quinsac (Gironde, 33)																		
Surface de la commune	814 ha																		
Nombre d'habitants concernés	2 214 (Population municipale INSEE, RP2020)																		
Evolution démographique (tendance passée et future)	<p style="text-align: center;"><b>Evolution démographique 1968-2020</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Population</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1968</td><td>1422</td></tr> <tr><td>1970</td><td>1527</td></tr> <tr><td>1980</td><td>1829</td></tr> <tr><td>1990</td><td>1866</td></tr> <tr><td>2000</td><td>1764</td></tr> <tr><td>2010</td><td>1950</td></tr> <tr><td>2020</td><td>2145</td></tr> <tr><td>2030</td><td>2214</td></tr> </tbody> </table> <p>Quinsac accueille 2 214 habitants en 2020. Avec une densité inférieure à 300 habitants par km<sup>2</sup> (rapportée à la surface communale, déduction faite de la partie de la Garonne couverte par le territoire communal), Quinsac peut être encore considérée comme une commune périurbaine largement rurale et peu dense.</p> <p>Elle n'a pas échappé au processus classique d'évolution de la plupart des communes périurbaines, mais de manière moins forte que certaines de ses voisines plus proches de l'agglomération. Au cours du dernier demi-siècle elle ainsi a vu sa population être multipliée par plus de 1,5 (de 1 422 habitants en 1968 à 2 214 habitants en 2020) et est passée du statut de commune à dominante rurale relativement isolée et faiblement peuplée à celui de commune périurbaine incluse dans l'aire métropolitaine bordelaise.</p> <p>La commune profite depuis plusieurs décennies du dynamisme de l'agglomération de Bordeaux : incluse dans sa première couronne, elle bénéficie d'une bonne desserte par la RD 10, reliant Bordeaux à Saint-Maixant. Cette situation favorise une croissance démographique assez soutenue depuis le début de la décennie 2000.</p> <p>Le projet formulé dans le PLU approuvé en 2013 repose sur des hypothèses de développement impliquant l'accueil d'environ 300 habitants sur 15 ans, soit une population totale un peu plus de 2 300 habitants durant la deuxième moitié de la décennie 2020.</p> <p>Cette augmentation de population s'est traduite par la construction d'un habitat récent, de type pavillonnaire, qui représente aujourd'hui une composante prépondérante au sein du paysage bâti. En effet, depuis les années 1970-1980, Quinsac a connu une poussée progressive de l'urbanisation qui s'est accélérée à partir des années 2000. Ce développement urbain, qui s'est effectué majoritairement en périphérie du bourg, des principaux noyaux anciens et le long des axes de communication, s'est traduit par l'implantation de lotissements d'habitat pavillonnaire et d'extensions urbaines diffuses. En particulier, la RD 10E5 ainsi que la voie communale n°10 ont engendré une forte dynamique de la construction individuelle, représentant ainsi un axe structurant du développement urbain communal à l'Est.</p>	Année	Population	1968	1422	1970	1527	1980	1829	1990	1866	2000	1764	2010	1950	2020	2145	2030	2214
Année	Population																		
1968	1422																		
1970	1527																		
1980	1829																		
1990	1866																		
2000	1764																		
2010	1950																		
2020	2145																		
2030	2214																		

<b>Contexte de planification</b>	<b>SRADDET</b> : SRADDET de la région Nouvelle-Aquitaine
	<b>SCoT</b> : SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014, modifié le 2 décembre 2016.
	<b>SDAGE</b> : SDAGE Adour-Garonne 2022-2027
	<b>SAGE</b> : SAGE Nappes profondes de Gironde et SAGE Vallée de la Garonne
	<b>PCET</b> : Région Nouvelle-Aquitaine et Département de la Gironde

## B. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### B.1 Les textes réglementaires régissant la procédure

#### B.1.1 La procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est élaborée conformément aux articles L.153-36, L.153-37, L.153-40 et L.153-45 à L.153.48 du Code de l'Urbanisme :

#### Article L.153-36

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

#### Article L.153-37

*La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification.*

#### Extrait de l'article L.153-40

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, [...] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

#### Article L.153-45

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

#### Article L.153-46

*Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

*La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.*

## **Article L153-47**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

## **Article L153-48**

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

### **B.1.2 La mise à disposition du public**

Après notification du dossier aux personnes publiques associées, le projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

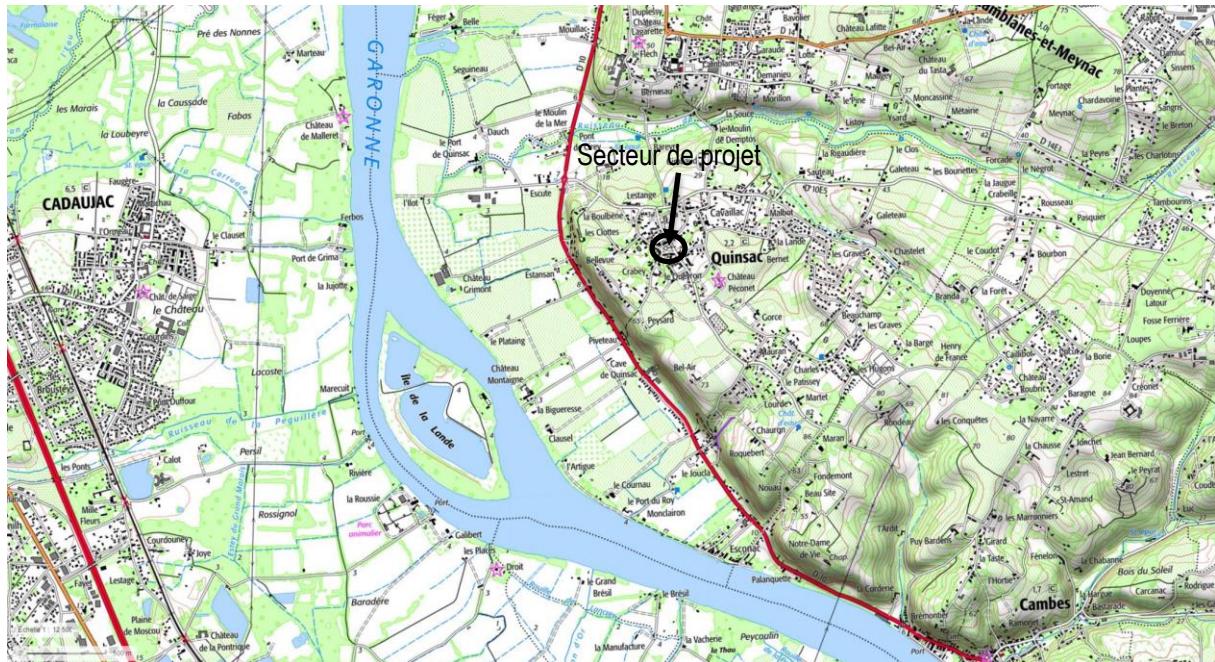
Les modalités de la mise à disposition sont fixées par délibération du conseil municipal. Elles doivent être portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Le dossier comprend le projet de modification, l'exposé de ses motifs, l'avis conforme émis par la MRAE au sujet de l'évaluation environnementale et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Ces observations doivent être enregistrées et conservées. Le maire doit ensuite en dresser le bilan puis le présenter devant le conseil municipal, avant d'inviter ce dernier à approuver le projet de modification simplifiée, le cas échéant corrigé afin de tenir compte des avis émis et des observations du public.

## B.2 Contenu de la procédure de modification

La procédure de modification simplifiée n°1 a pour objet de permettre le changement de destination des locaux à usage commercial, de bureau et d'artisanat de constructions ne comportant qu'un seul niveau (en rez-de-chaussée) autour de la place Aristide Briand.

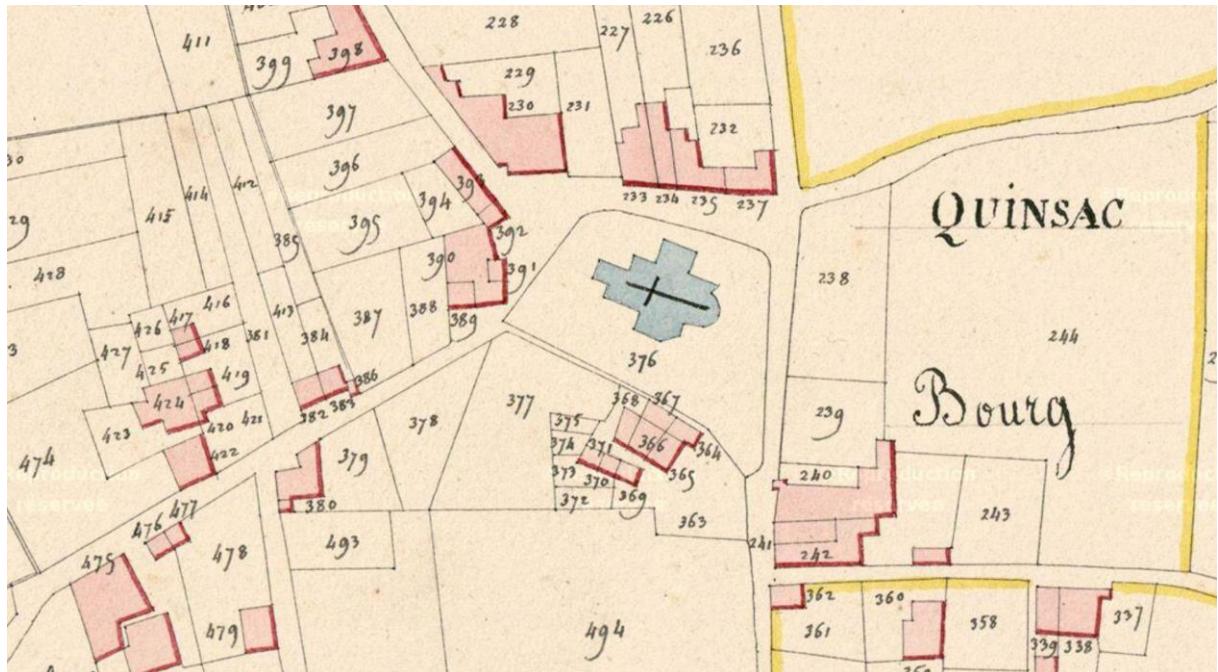


Carte 1 : Secteur visé par le projet de modification simplifiée



Carte 2 : Vue aérienne sur la place Aristide Briand en 2021 (avant travaux de requalification)

La place Aristide Briand correspond au cœur du bourg historique de QUINSAC, formant notamment le parvis de son église. Le tissu bâti du bourg s'est développé autour de cette place selon un parcellaire très resserré, principalement sous la forme de maisons de bourg mitoyennes comprenant deux niveaux (R+1, soit rez-de-chaussée et un étage). L'ensemble, comportant essentiellement des édifices construits au XIXème siècle, se caractérise par un front bâti régulier très ponctuellement entrecoupé par des passages ou des venelles. Les commerces se sont historiquement développés en rez-de-chaussée de ces constructions.



Carte 3 : Place Aristide Briand sur le plan cadastral napoléonien (début du XIXème siècle)



**Carte 4 : Place Aristide Briand en 1950**



**Carte 5 : Edifices riverains de la place Aristide Briand selon le nombre de niveaux**

La place Aristide Briand a fait l'objet d'importants travaux de requalification, achevés à la fin de l'année 2022. Ces travaux ont permis de réduire l'emprise vouée à la circulation et au stationnement automobile et, en parallèle, d'accroître la surface dédiée aux mobilités douces et aux espaces verts, supports d'usages liés à l'animation du bourg.

La place et ses abords sont classés en zone UA du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Dans l'ensemble de cette zone, le PLU prohibe le changement de destination de toutes les constructions existantes à destination commerciale, artisanale ou de bureaux. L'objectif de cette règle est d'éviter la disparition de l'offre en locaux commerciaux, nécessaire au maintien de l'activité économique.

L'application de cette règle conduit toutefois à exclure la possibilité d'accueillir tout logement dans des constructions ne comportant qu'un niveau, en rez-de-chaussée. Or il s'avère que la place Aristide Briand, rassemblant l'essentiel de l'offre en locaux commerciaux ou dédiés aux activités de service, comporte plusieurs bâtiments en rez-de-chaussée, réglementairement dédiés exclusivement à l'activité économique.

Cette situation paraît incompatible avec la déclinaison du concept de mixité fonctionnelle, impliquant une diversité d'occupations au sein des programmes de réhabilitation et de renouvellement urbain. Il existe par ailleurs un intérêt à favoriser la constitution d'une offre en logements **en rez-de-chaussée** à proximité immédiate de la place Aristide Briand, de ses commerces et de ses espaces publics requalifiés.

Une modulation de la règle encadrant le changement de destination des bâtiments existants paraît donc tout à fait opportune.

Plus précisément, il s'agit :

- **Sur les pièces graphiques du règlement du PLU**, de délimiter au sein de la zone UA un secteur, noté UAp, recouvrant la place Aristide Briand et les constructions édifiées à ses abords,

- **Dans le règlement écrit**, de doter le secteur UAp nouvellement créé d'une règle consistant à n'interdire le changement de destination des locaux commerciaux, de bureau ou d'artisanat qu'en présence de constructions comportant au moins deux niveaux ; les constructions en rez-de-chaussée n'étant dès lors pas visées par l'interdiction énoncée.

Ces corrections sont les seules qu'il est prévu d'apporter au PLU à l'occasion de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU.

### B.3 Justification des choix relatifs à la procédure

En application des dispositions prévues à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, une modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet « soit de *changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables*, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Le contenu du remaniement apporté au dossier de PLU dans le cadre de cette procédure, consistant en une adaptation limitée du règlement, ne fait pas évoluer significativement les capacités d'accueil du document d'urbanisme et respecte les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qu'il permet de traduire concrètement.

Le projet répond directement à l'orientation qui fait du cœur de bourg le « secteur de développement urbain prioritaire » ainsi qu'à l'objectif de renforcement de l'attractivité du bourg et d'affirmation de ses fonctions de centralité.

A ce sujet, il est précisé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) énonce, page 15, que :

« *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.* »

En cohérence avec ce principe, afin de décliner l'orientation générale consistant à « *renforcer l'attractivité et le rayonnement du centre-bourg* », la commune a retenu un objectif consistant à :

« *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.* »

La cartographie de synthèse dressée afin de traduire l'orientation visant à « *renforcer l'attractivité et le rayonnement du centre-bourg* » mentionne, autour de la place Aristide Briand, une « *armature commerciale à consolider* ».

Cet objectif n'est pas remis en question par la correction apportée au règlement de la zone UA, notamment dans la mesure où l'adaptation apportée à la règle en vigueur ne concerne qu'un nombre limité d'édifices autour de la place Aristide Briand (voir cartographie supra).

Elle s'inscrit donc totalement dans le cadre prévu pour les modifications, régies par les dispositions prévues à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

La correction envisagée, portant sur les possibilités d'évolution de bâtiments existants, n'a pas pour effet de majorer les possibilités de construction à l'intérieur de la zone UA. Elle n'implique pas non plus de réduire les possibilités de construire. Enfin, elle n'induit aucune réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure peut donc être menée selon des modalités simplifiées. Elle fera l'objet d'une mise à disposition du public, dans les conditions qui seront fixées par le conseil municipal conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

**Par ailleurs, il s'avère nécessaire de s'assurer que cette procédure n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement**

C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande d'examen « au cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine, pour obtenir un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

**Par décision en date du 21/08/2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a dispensé d'évaluation environnementale/soumis à évaluation environnementale la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de QUINSAC (décision n°2023ACNA108).**

## B.4 Déroulement de la procédure de modification

*Plusieurs grandes étapes jalonnent la procédure :*

### 1 - LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription sauf le cas d'une délibération motivée du conseil municipal pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (ce qui n'est pas le cas en l'espèce).

Le dossier comporte un rapport de présentation ainsi que les dispositions réglementaires graphiques et écrites dont la correction est prévue.

La MRAe doit être saisie afin d'émettre un avis conforme au sujet de la nécessité de réaliser (ou non) une évaluation environnementale.

### 2 – LA NOTIFICATION DU PROJET

Le projet est notifié aux personnes publiques associées :

- L'Etat.
- La Communauté de communes des Portes de l'Entre Deux Mers, EPCI responsable du Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Le SYSDAU, compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultés à leur demande, les communes voisines, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

### 3 – LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le Conseil Municipal fixe par délibération les modalités de la mise à disposition du public.

Ces modalités sont portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition (affichage, publication sur internet, insertion dans la presse...).

La mise à disposition est réalisée conformément aux dispositions prévues à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

### 4 – L'APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

À l'issue de la mise à disposition du public, le maire dresse le bilan de la concertation et le dossier de modification simplifiée du PLU est approuvé par délibération du Conseil municipal.

Il est toujours possible de modifier le projet de PLU après mise à disposition pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public, à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de la mise à disposition (L.153-47 du Code de l'Urbanisme)

La délibération d'approbation de la modification simplifiée du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure. Ces formalités sont inscrites aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme et doivent être rigoureusement respectées.

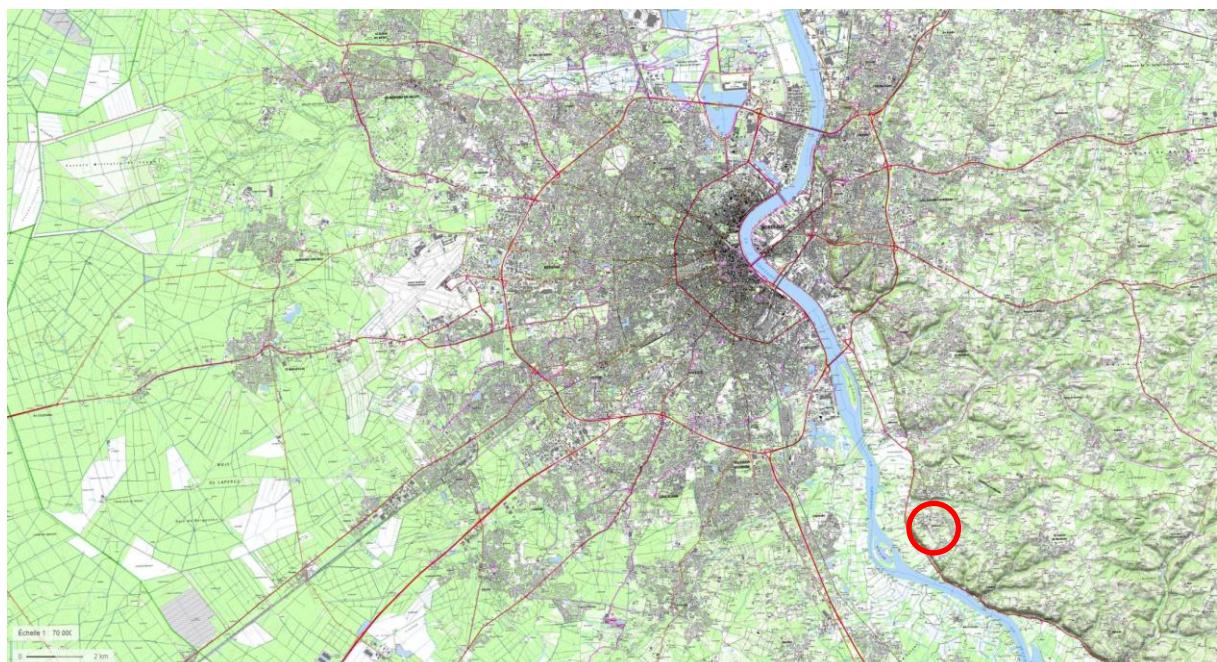
## C. ETAT INITIAL ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### C.1 Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement

#### C.1.1 Structure générale du territoire communal

La commune de Quinsac, appartenant à la Communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers, est située à 15 km au Sud de Bordeaux, en deuxième couronne de l'agglomération, mais directement reliée à son centre par la RD 10.

Cette situation géographique privilégiée contribue à l'attractivité de la commune et explique en partie le développement rapide de ces dernières décennies ainsi que la pression foncière qui continue à s'exercer sur son territoire.



Carte 6 : Extrait de la carte topographique IGN

Son territoire s'étend sur 8,14 km<sup>2</sup>, partagé à parts à peu près égales entre la vallée inondable de la Garonne qui la borde à l'Ouest et le plateau viticole de l'Entre-Deux-Mers à l'Est. L'escarpement des coteaux de la Garonne les sépare.

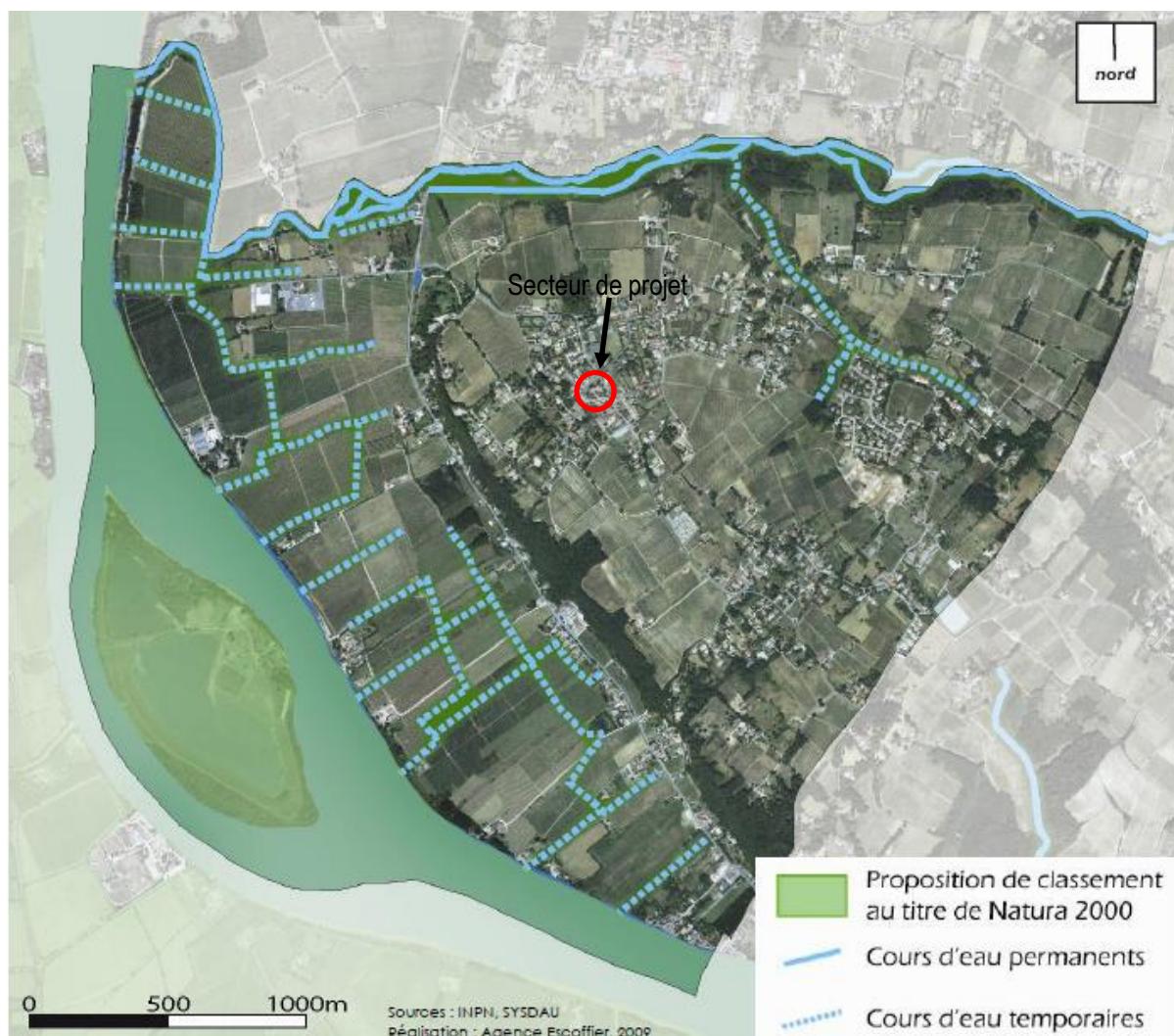
Au Nord, la limite est matérialisée par la vallée du ruisseau de « Moulinan ».

Son territoire reste historiquement marqué par une **forte ruralité, fondée notamment sur la culture de la vigne**.

## C.1.2 Inventaire et protection du patrimoine naturel et des paysages

### C.1.2.1 Les zonages de protection du patrimoine naturel

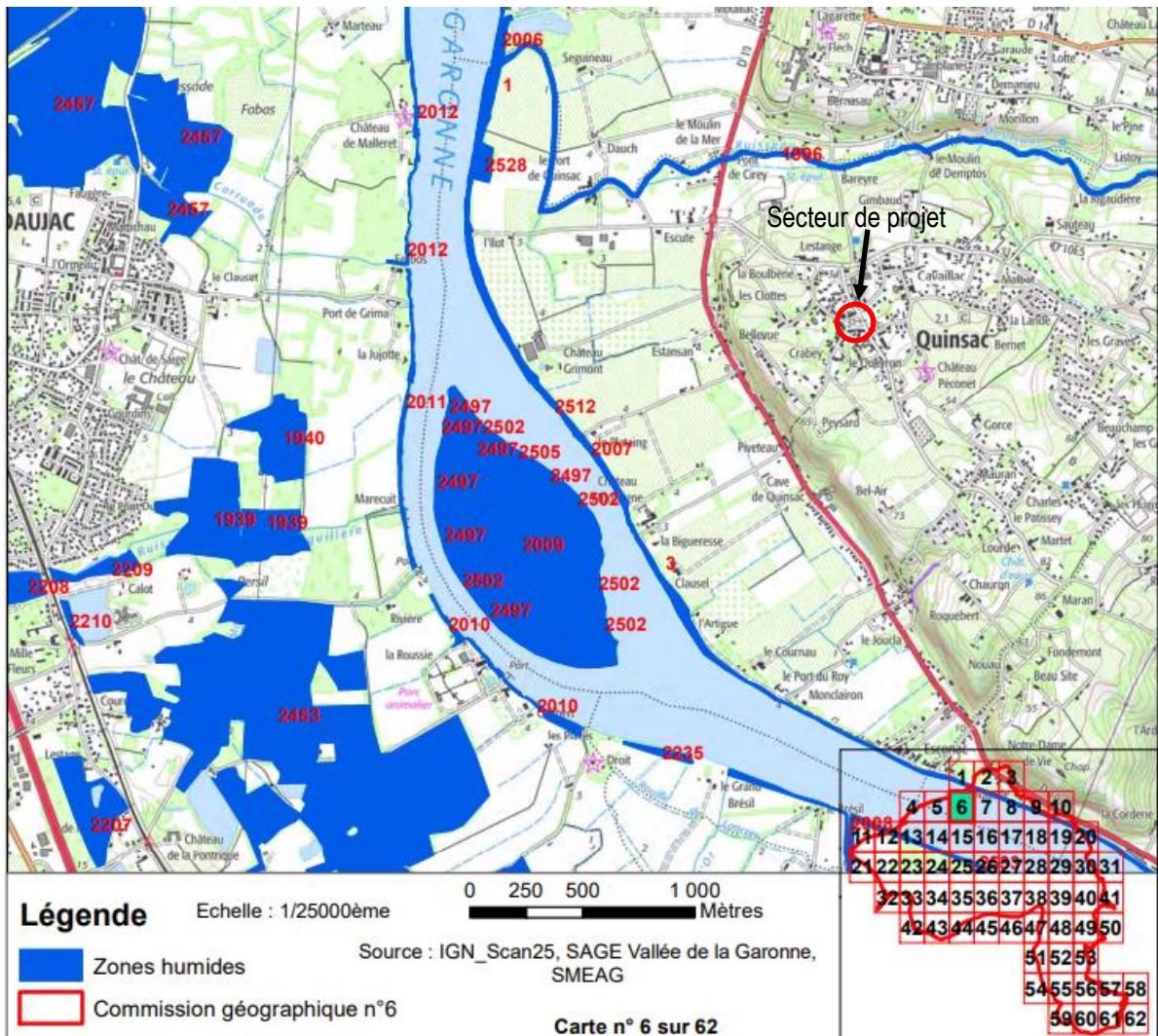
La commune est riveraine de la Garonne. Le fleuve est protégé par le site Natura 2000 n°FR7200700 « La Garonne en Nouvelle-Aquitaine ». Le secteur d'étude est localisé à environ 1,3 km du périmètre de ce site.



Les milieux naturels qui ont justifié la désignation de la Garonne en site Natura 2000 ont également été repérés au titre des démarches d'identification des zones humides locales.

Le SAGE « Vallée de la Garonne » a ainsi identifié les « zones humides élémentaires », périmètres où se situent préférentiellement les zones humides au sens de l'article R.211-108 du code de l'environnement.

Sur la commune, plusieurs zones humides sont ainsi répertoriées, le long de la Garonne, du ruisseau de Moulinan et de l'Île de la Lande.



Carte 8 : Zones humides identifiées (Source : SAGE Vallée de la Garonne)

Le site d'étude est localisé à l'écart de ces zones humides.

Par ailleurs, la commune n'accueille aucun espace naturel sensible (ENS) et aucune réserve de biosphère. Elle n'a fait l'objet d'aucun arrêté préfectoral de protection du biotope.

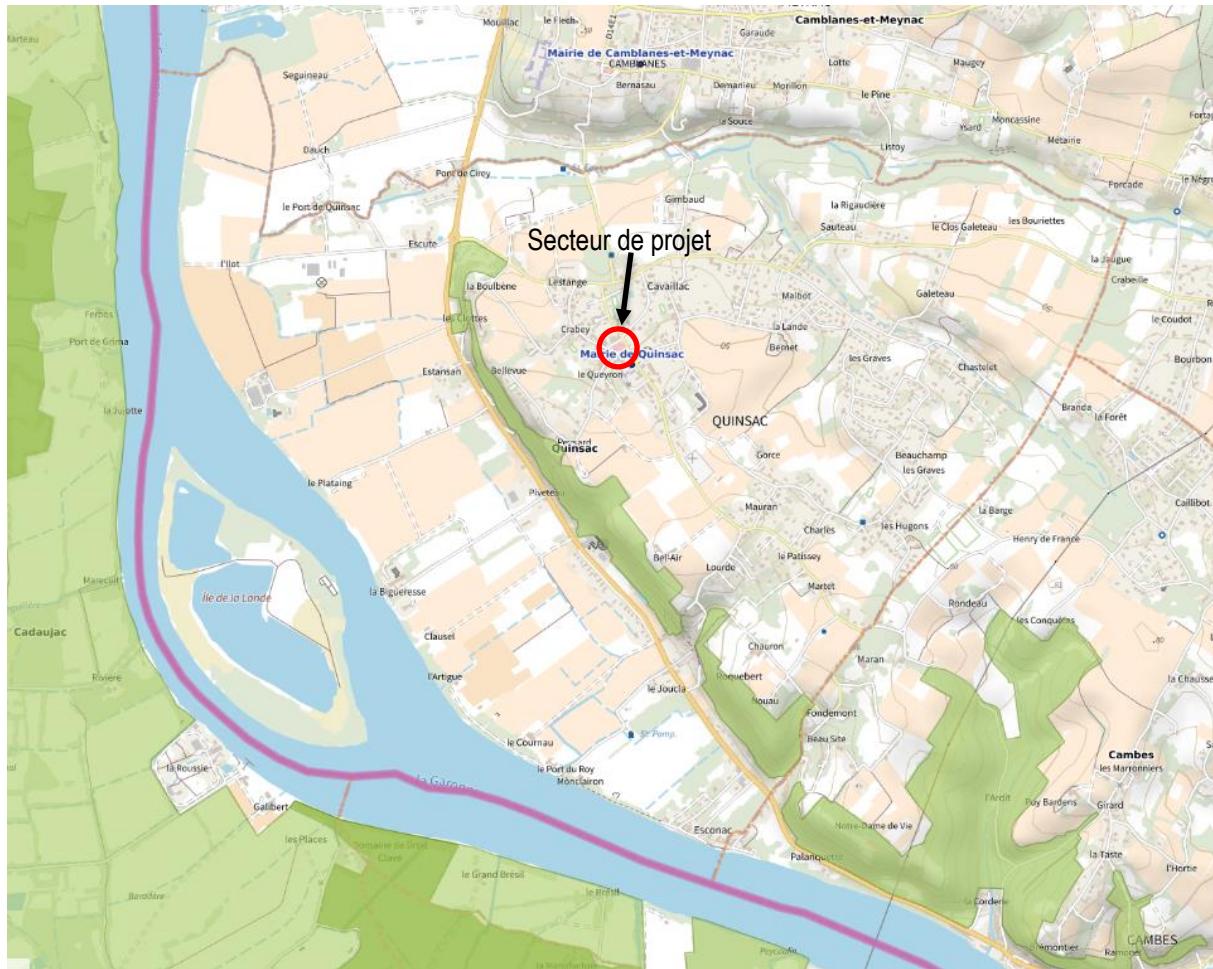
Enfin, la commune n'est pas membre d'un Parc Naturel Régional (PNR) et n'accueille aucune réserve naturelle.

### C.1.2.2 Les zonages d'inventaire du patrimoine naturel

Le territoire communal est concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Les coteaux de la Garonne sont répertoriés comme ZNIEFF de type 2 n° 720012948 « Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac à Paillet ».

Le secteur concerné par la modification du PLU est situé à environ 450 m de cette ZNIEFF.



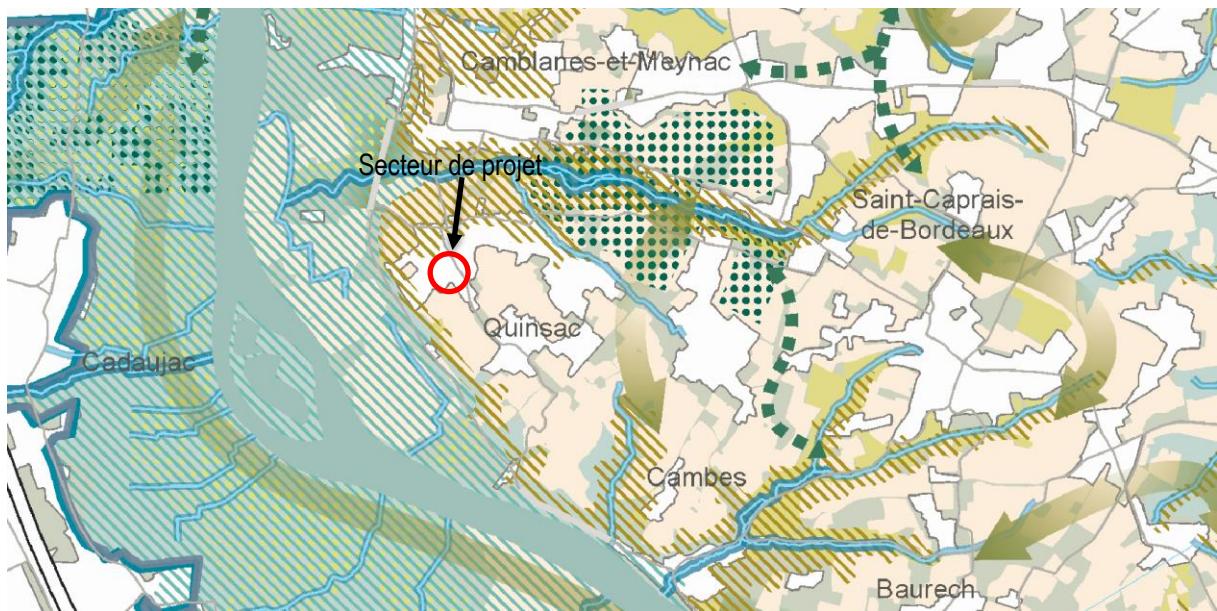
Carte 9 : ZNIEFF de type 1 et 2 (Source : RP du PLU en vigueur, Agence Escoffier, 2013)

### C.1.2.3 Les trames vertes et bleues

A l'échelle régionale, l'atlas cartographique du SRADDET Nouvelle-Aquitaine identifie la Garonne comme un corridor écologique (Milieux humides).

Dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise (carte « la métropole nature »), le secteur de projet est intégré à l'enveloppe urbanisée. Les espaces au nord de ce secteur sont identifiés avec la légende suivante : « reconnaître les vallons comme des éléments structurants du paysage ».

Dans ce même document, plusieurs continuités écologiques sont identifiées sur le territoire, terrestres ou aquatiques. Elles sont localisées à distance du site de projet.



#### Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)

- ▲ Préserver la grande continuité naturelle du plateau landais à l'échelle de l'InterSCoT (A2)
- Préserver le socle agricole, naturel et forestier (A3)
- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
- Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
- Valoriser les espaces de nature urbains (A6)
- Maintenir et renforcer la protection des territoires agricoles (A7)

#### Structurer le territoire à partir de la trame bleue (B)

- Hachuré Préserver et valoriser les lits majeurs des cours d'eau (B1)
- Retrouver et renforcer la continuité des fils de l'eau (B1)
- Retrouver et renforcer la continuité des affluents majeurs (B1)
- Prendre en compte les fils d'eau busés (B1)
- Structurer et valoriser les lisières urbaines au contact des paysages de l'eau (B1)
- Points bleus Préserver les lagunes d'intérêt patrimonial en particulier (B2)

#### Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine (C)

- Vert Préserver les boisements (C1)
- Rayures jaunes Reconnaître les vallons comme des éléments structurants du paysage (C1)
- ← Maintenir et préserver la qualité écologique des continuités naturelles majeures (C2)
- ↔ Étudier le maintien ou la restauration de liaisons écologiques et paysagères (C2)
- Pérenniser les liaisons entre la ville et les grands espaces de nature (C2)
- Définir les seuils de l'agglomération (C4)
- Gris Préserver des espaces de respiration le long des infrastructures routières (C4)

#### Soutenir des agricultures de projets au service des territoires (D)

- Points bleus Constituer une couronne de sites de projets agricoles, sylvicoles et naturels (D1)

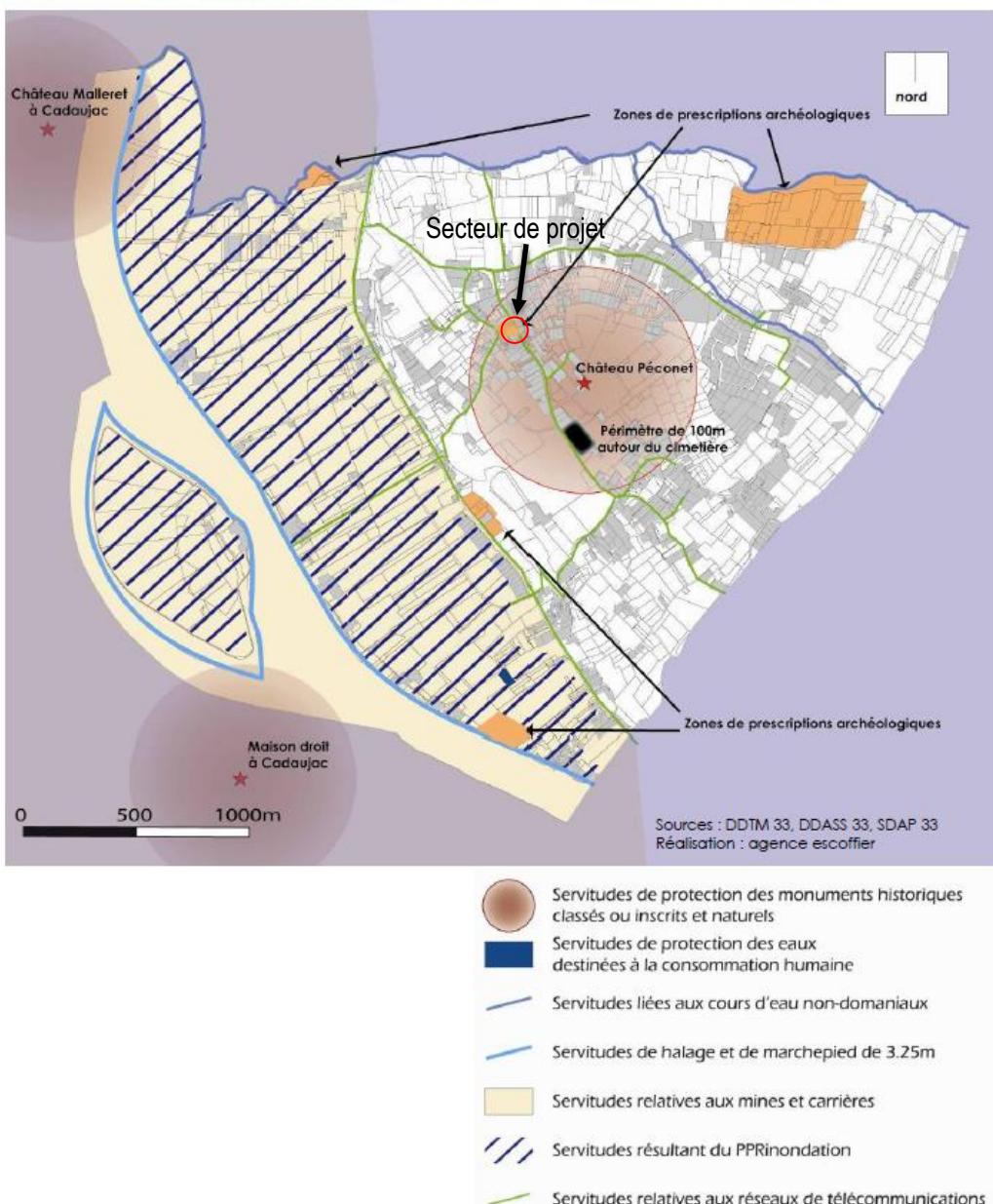
**Carte 10 : Extrait de la carte « la métropole nature » (Source : SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise)**

Dans son PLU, la commune a également pu identifier plusieurs corridors écologiques locaux.

IDENTIFICATION DES GRANDS CORRIDORS ÉCOLOGIQUES À L'ÉCHELLE DE QUINSAC



## SYNTHESE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES



Carte 12 : le patrimoine protégé et les sites archéologiques (Source : RP du PLU en vigueur, Agence Escoffier, 2013)

Le site étudié présente une sensibilité paysagère élevée, compte tenu de la présence de nombreuses bâties anciennes formant un ensemble urbain remarquable, autour de la place Aristide Briand et de l'église de Quinsac.

Cette sensibilité a pu être prise en compte lors de la dernière révision du PLU, qui a pu identifier des éléments de paysage et des monuments au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et a doté la zone UA de dispositions garantissant le maintien de la qualité architecturale et paysagère du bourg.

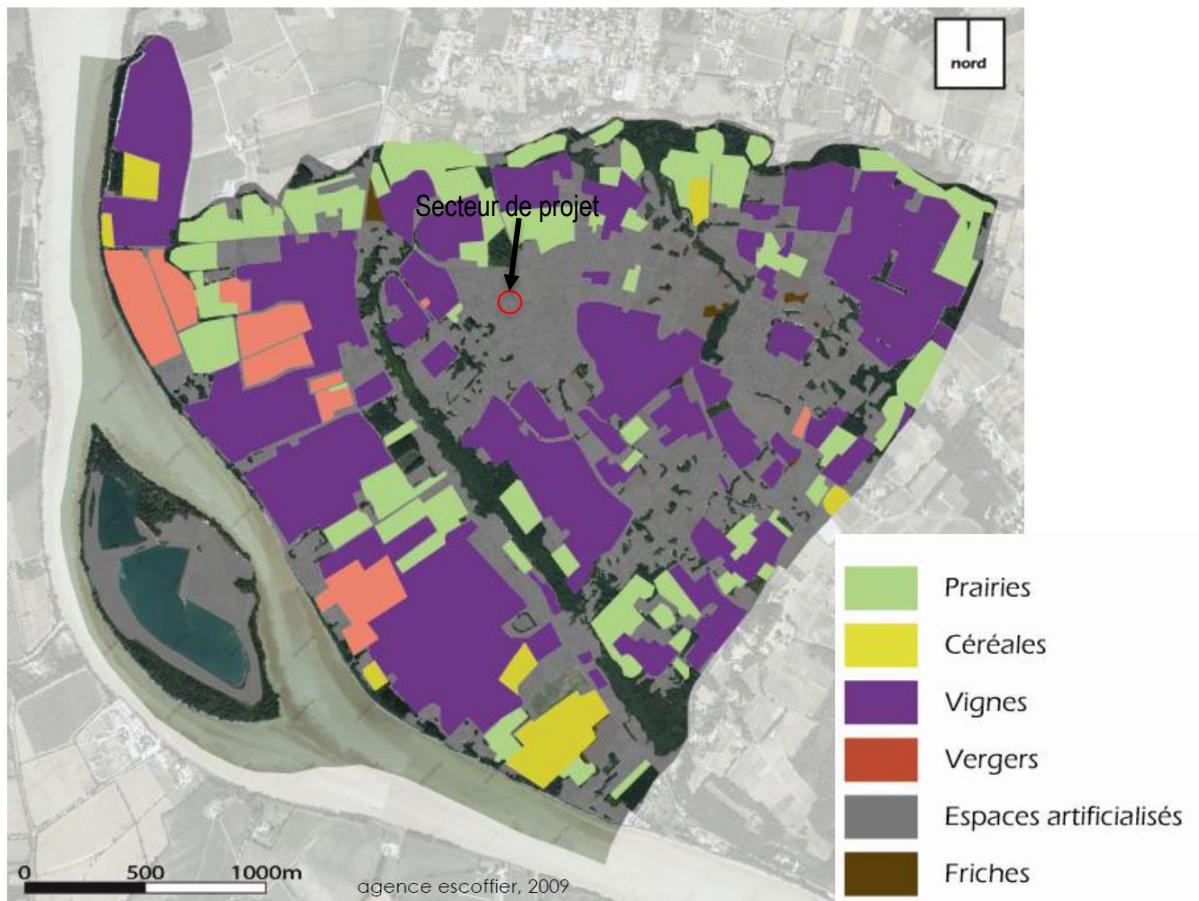
**Le site faisant l'objet de la présente modification simplifiée n'est pas directement concerné par la présence d'un zonage d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel. En revanche, il est doté d'une sensibilité architecturale et paysagère élevée.**

## C.1.3 Diagnostic du site susceptible d'être touché par la mise en œuvre de la modification du PLU

### C.1.3.1 Occupation des sols et activités

Le site concerné par la modification du PLU est localisé au cœur des espaces bâties de QUINSAC, et correspond à un ensemble entièrement occupé par des espaces artificialisés.

L'OCCUPATION DES SOLS (HORS BOISEMENTS)



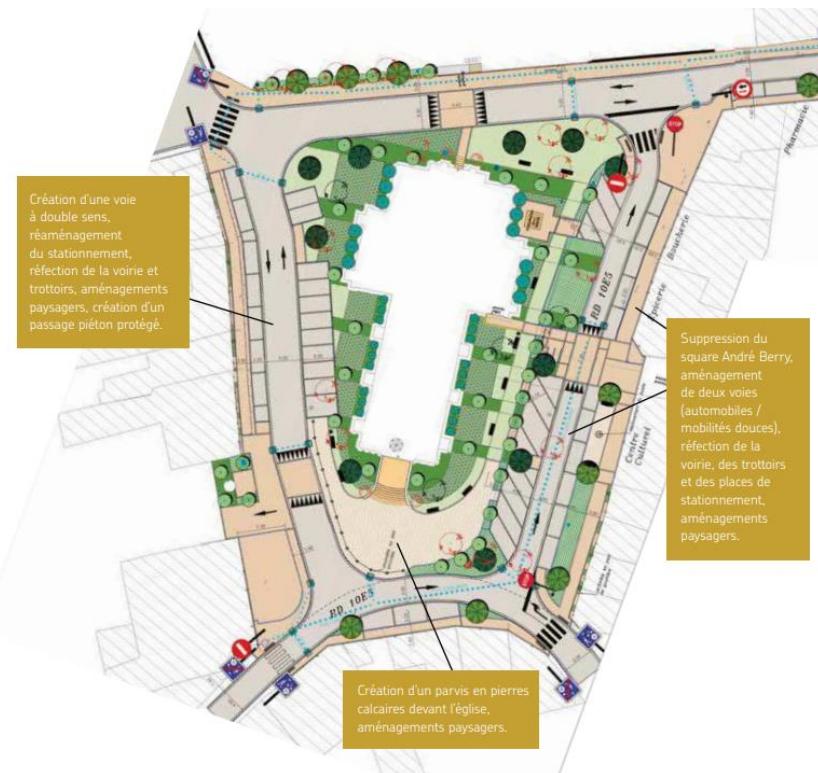


Illustration 14 : Travaux de requalification de la place Aristide Briand



Illustration 15 : Vue sur la place Aristide Briand après requalification

Le site concerné par la modification simplifiée **ne présente pas d'enjeu écologique particulier** ; étant essentiellement occupé par des bâtiments et des espaces publics.

### C.1.3.2 Risques naturels et technologiques

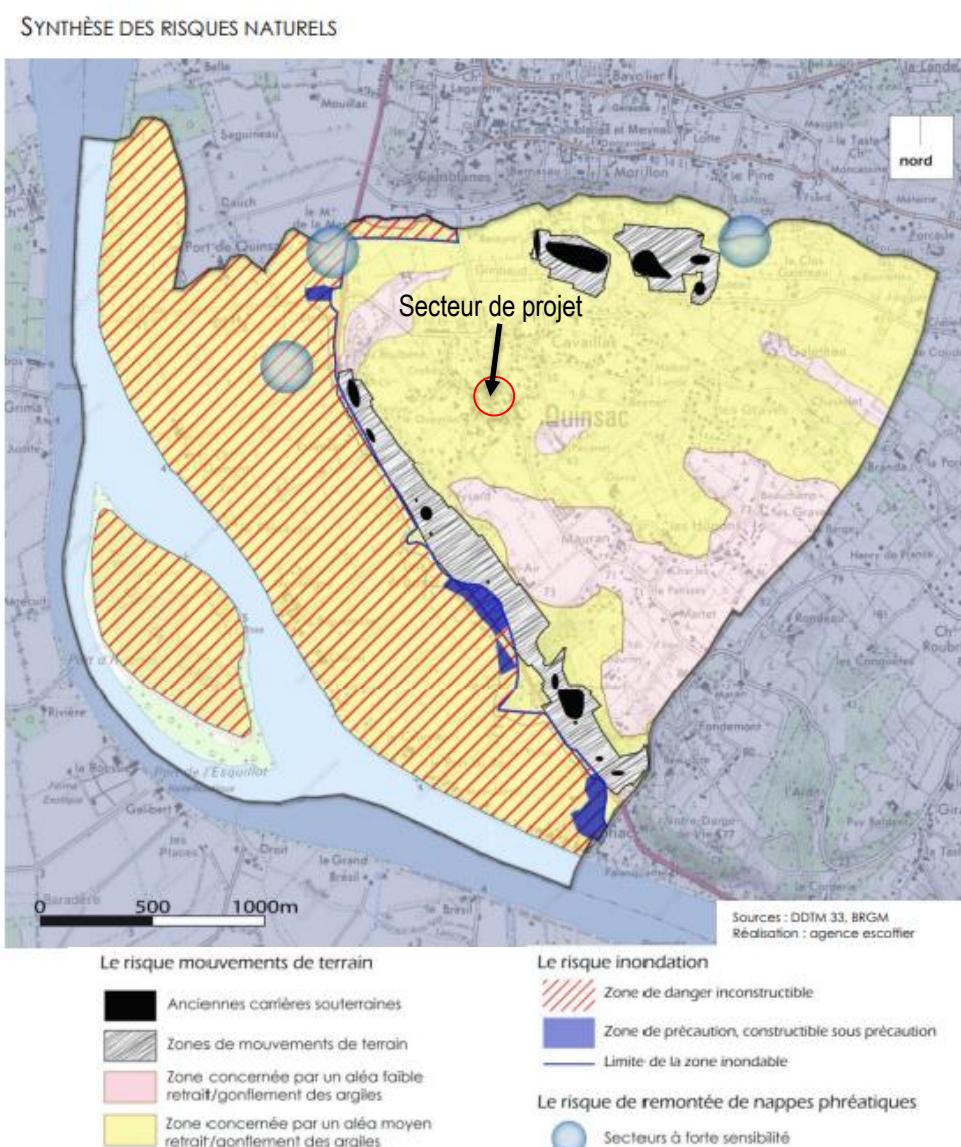
#### C.1.3.2.1 Risques naturels

Plusieurs types de risques naturels majeurs sont recensés sur la commune de Quinsac (source : Géorisques) :

- Inondation
- Mouvements de terrain
- Cavités souterraines
- Retrait gonflement des argiles
- Séisme : Zone de sismicité : 2 (faible).

La commune est concernée par deux plans de prévention des risques naturels majeurs :

- PPRI « Vallée de la Garonne – secteur Cadaujac - Beautiran » approuvé le 24 octobre 2005,
- PPRMT du bassin d'étude Carignan-de-Bordeaux à Rions (éboulements de falaises et cavités souterraines) prescrit le 13 mars 2016.



Carte 16 : Synthèse des risques naturels (Source : RP du PLU en vigueur, Agence Escoffier, 2013)

L'aléa mouvement de terrains a fait l'objet d'une première modélisation, présentée en 2018. Les abords de la place Aristide Briand ne font pas partie des secteurs exposés à un aléa particulier.



### Légende

#### Données générales

- Bâtiments
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Cours d'eau

#### Limites de talus rocheux

- Emprise carrière
- Comblement

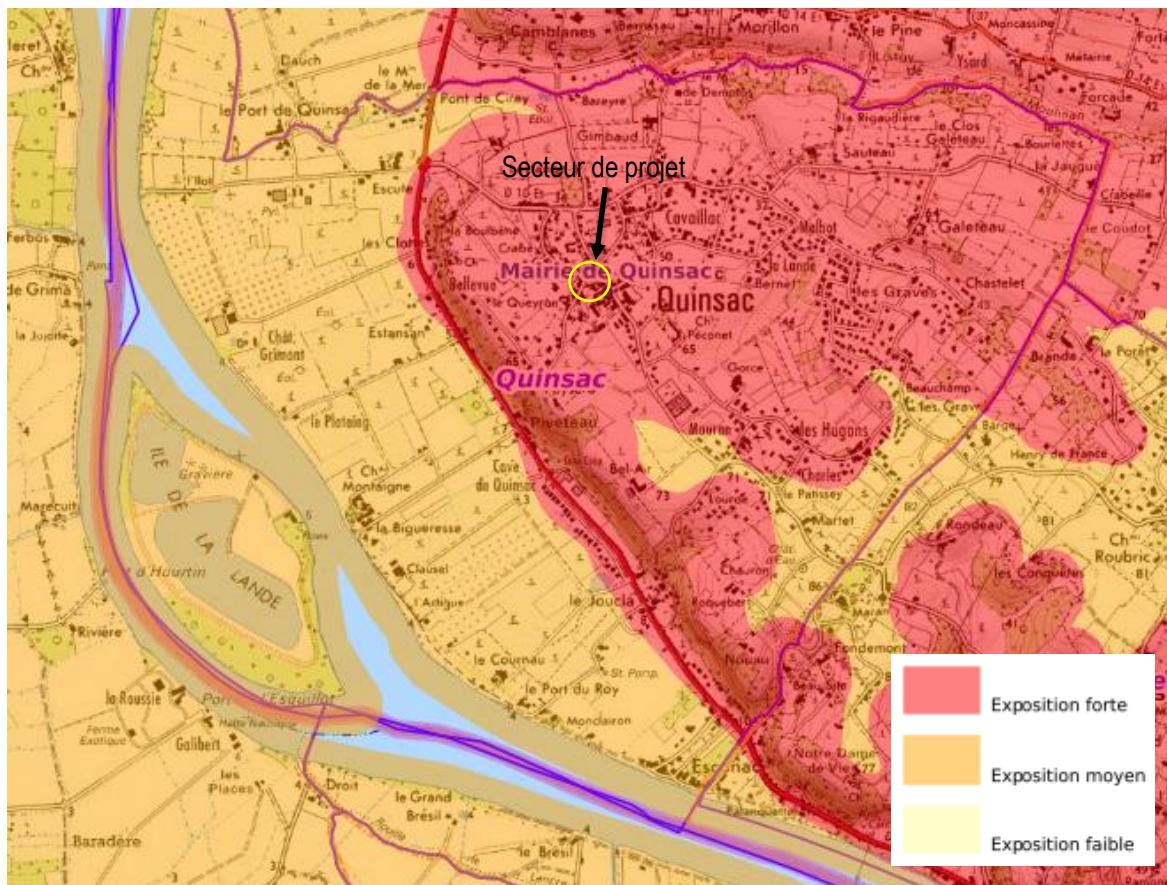
#### Aléa

- Faible
- Moyen
- Fort
- Résiduel

Carte 17 : Cartographie des aléas selon l'état des connaissances début 2018 (document de travail)

Le site concerné par la procédure de modification simplifiée n'est concerné que par l'un des risques naturels majeurs affectant la commune : le retrait-gonflement des argiles.

Le site de projet est situé en zone d'aléa fort, de même que l'ensemble de la zone UA du PLU.



Carte 18 : Alea retrait/gonflement des argiles (Source : Géorisques)

Cet aléa n'est pas de nature à justifier une interdiction des constructions dans les secteurs concernés. En revanche, il est certainement opportun de rappeler les caractéristiques de ce risque particulier ainsi que les mesures propres à limiter les dommages occasionnés.

A cet égard, les recommandations formulées notamment par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) afin de prévenir les risques associés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles peuvent être présentées.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, consistant en une variation du volume des terrains argileux superficiels à la suite d'une modification de leur teneur en eau, engendre chaque année des dégâts considérables. La grande majorité des sinistres concerne les maisons individuelles.

Si les dégâts provoqués par le phénomène de retrait-gonflement des argiles sont coûteux et pénibles à vivre pour les propriétaires, la construction sur des sols argileux n'est en revanche pas impossible. En effet, des mesures préventives simples peuvent être prises afin de construire une maison en toute sécurité.

La prise en compte de la sensibilité du sol au phénomène de retrait-gonflement est essentielle pour maîtriser le risque. C'est le sens des dispositions de la loi ELAN qui a prévu la réalisation d'études géotechniques pour identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes figurant sur le schéma ci-dessous.

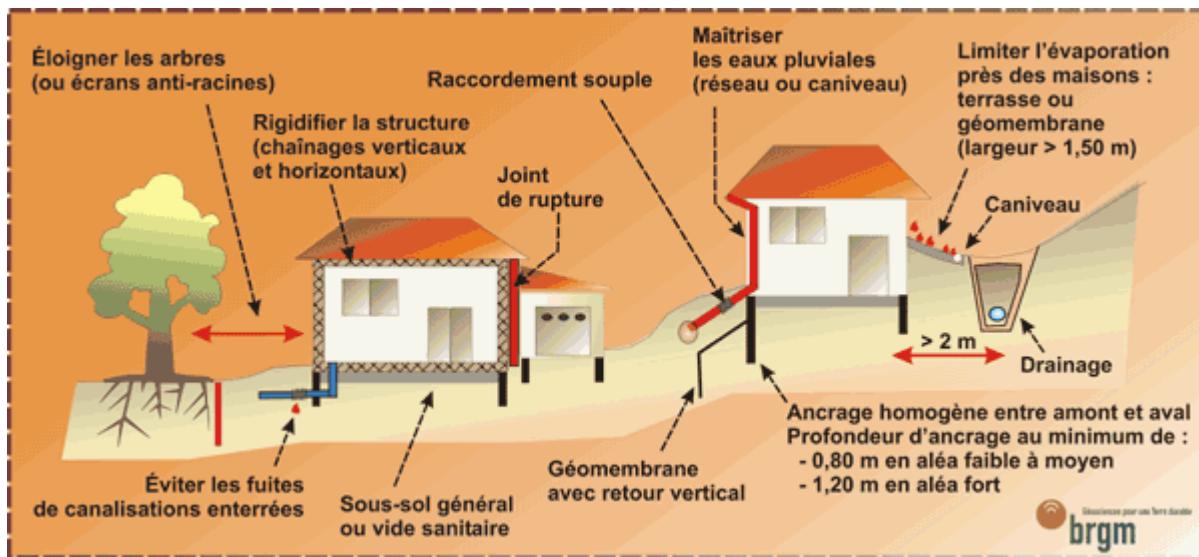


Illustration 19 : Prévention des risques de retrait/gonflement des argiles

La mise en application de ces principes peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

### Ancrage des fondations

En premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes :

- la profondeur d'ancrage doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel. À titre indicatif, on considère qu'elle doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'exposition faible à moyen et 1,20 m en zone d'exposition forte ;
- les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter absolument.

### Sous-sol général ou vide sanitaire

Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

### Chaînages

Afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux provoqués par le phénomène de retrait-gonflement, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes horizontaux (haut et bas) et verticaux pour rigidifier la structure du bâtiment.

### Joint de rupture

Les éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables (par exemple garages, vérandas, dépendances, etc), doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

## Préservation de l'équilibre hydrique du sol

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Enfin, les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.

### C.1.3.2.2 Risques industriels

Trois installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont recensées sur le territoire de la commune de QUINSAC :

- L'ancienne décharge du Lord,
- La SCEA Pierre YUNG et Fils,
- La Coopérative Vinicole de QUINSAC.

Le site de projet est localisé à l'écart de ces trois ICPE, ainsi que des sites ou sols pollués ou potentiellement pollués recensés sur le territoire communal (ancienne décharge et ancienne station-service sur la RD10).

### C.1.3.3 Réseaux

#### C.1.3.3.1 Assainissement

Les eaux usées domestiques sont collectées par le réseau du SIEA des Portes de l'Entre-deux-Mers. D'après le dernier RPQS disponible, la commune comptait 729 abonnés domestiques au 31 décembre 2021, soit environ 10% des 7 339 abonnés domestiques du SIEA Portes de l'Entre-Deux Mers.

Les eaux usées sont traitées par les 6 stations d'épuration gérées par le syndicat. A Quinsac, le traitement des eaux usées est assuré par une station d'épuration située en limite Nord de la commune, à proximité du lieu-dit « Bareyre ». Reconstruite en 2006, la station a une capacité de traitement de 2000 équivalent/habitants et est de type « boues activées à aération prolongée et lits plantés de roseaux ». Les effluents étant rejetés dans le Moulinan, le débit nominal du rejet est de 300 m<sup>3</sup>/j.

En 2021, d'après le rapport SATESE, la population estimée raccordée était alors de 1 699 EH, soit environ 85% de la capacité de la station. Il ressort de ce rapport que les tests réalisés montrent une qualité de l'eau correcte et que la visite des installations conduit à décrire une station bien entretenue.

L'arrêté préfectoral n°SEN/2017/11/23-149 en date du 23 novembre 2017 « portant prescriptions spécifiques à déclaration en application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement relatives à la station d'épuration de Quinsac » a renouvelé l'autorisation d'exploitation de la station et de rejet dans le Moulinan.

**Le site d'étude est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Le dispositif d'assainissement collectif fonctionne correctement et permet de répondre aux besoins liés au développement permis par le PLU.**

#### C.1.3.3.2 Eaux pluviales

Le bourg de la commune de QUINSAC est doté d'un réseau de collecte des eaux pluviales. Les secteurs desservis par ce réseau sont soumis à une obligation de raccordement, en cas de construction nouvelle.

**Le site d'étude est desservi par le réseau de collecte des eaux pluviales.**

#### C.1.3.3.3 Eau potable

Le Syndicat Intercommunal des Portes de l'Entre-deux-Mers a été créé le 1er janvier 2014. Il regroupe 9 communes, dont Quinsac.

Lors de la dernière révision du PLU, il a pu être indiqué que « *le réseau d'alimentation en eau potable ne nécessite pas de modifications ou d'augmentation de capacité, dans la mesure où il est actuellement utilisé à 38,3 % de sa capacité. Cela permet de ne pas augmenter la pression sur le milieu au niveau des sources de captage, donc de contribuer à sa préservation. En ce sens, une augmentation de la population quinsacaise est tout à fait supportable par le réseau d'AEP, dans la mesure où les objectifs fixés par la PLU (augmentation de la population à 15 % en dans les 15 ans à venir) sont tout à fait cohérents avec la capacité résiduelle du réseau de distribution*

 ».

D'après le dernier RPQS disponible, la commune comptait 1031 abonnés domestiques au 31 décembre 2020, soit environ 10% des 9 871 abonnés domestiques du SIEA Portes de l'Entre-Deux Mers.

Les 7 forages présents sur le territoire du SIEA ont prélevé en 2020 1 662 158 m<sup>3</sup> d'eau (ressource Eocène exclusivement). Le forage de Port du Roy, sur la commune, a prélevé en 2020 un total de 192 478 m<sup>3</sup>. Les volumes prélevés sont nettement inférieurs à ceux prévus dans les DUP relatives aux points de captage du syndicat (à Quinsac, 1400 m<sup>3</sup>/jour autorisés contre 527.3 m<sup>3</sup>/jour prélevés en 2020).

Il est précisé que la commune est située en Zone de Répartition des Eaux (ZRE).

**Le site d'étude est positionné à l'extérieur des périmètres de protection associés aux captages d'alimentation en eau potable présents sur la commune.**

#### C.1.3.3.4 Défense incendie

La commune de QUINSAC dispose de dispositifs de défense incendie répartis sur l'ensemble du territoire communal.

**Le site de projet est couvert par des hydrants répondant aux normes en vigueur en matière de défense incendie.**

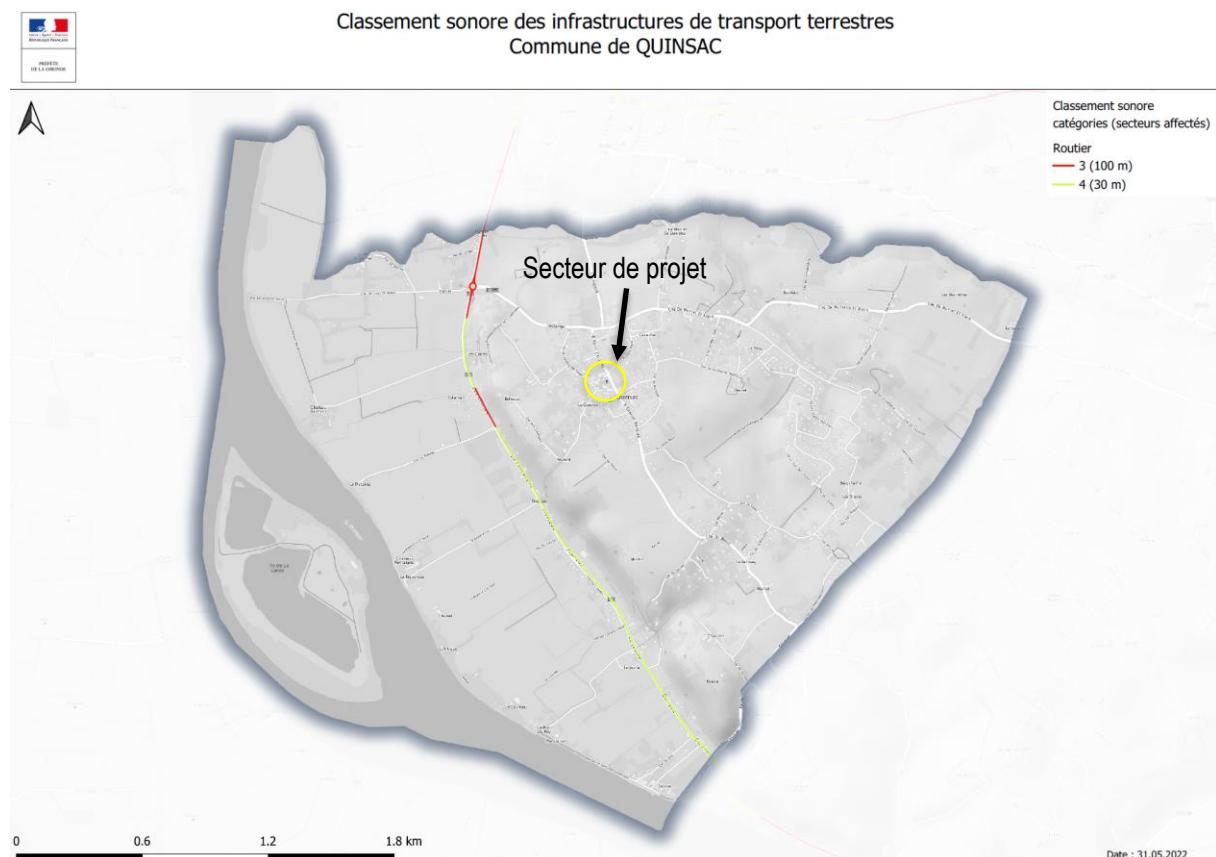
#### C.1.3.4 Nuisances

Aucune nuisance lumineuse particulière et aucune industrie émettrice d'odeurs particulières ne se trouve recensée sur le territoire communal.

Quinsac n'est pas concerné par un Plan d'Exposition au Bruit et ne possède pas de Plan de protection du bruit dans l'environnement.

Une seule voie bruyante existe sur la commune : la RD 10, la traversant du Nord au Sud en dehors des principales zones bâties.

C'est l'arrêté préfectoral de classement sonore des voies bruyantes sur le département de la Gironde qui définit le classement de l'infrastructure décrite ci-dessus.



Carte 20 : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (arrêté préfectoral du 8 février 2023).

Le site de projet est éloigné de plus de 500 m de la voie et ne se situe pas dans ses bandes de nuisance sonore.

**Le site d'étude n'est pas exposé aux nuisances sonores recensées sur le territoire.**

## C.2 Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

Le projet de modification simplifiée vise à délimiter, au sein de la zone urbaine UA, un secteur UAp, dans lequel le changement de destination des locaux commerciaux, de bureau et d'artisanat de constructions ne comportant qu'un seul niveau (rez-de-chaussée) pourra être admis.

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, les incidences potentielles du projet.

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Le site de projet est situé au cœur des espaces urbanisés du bourg de QUINSAC. La correction du règlement ne porte que sur les possibilités d'évolution de constructions existantes et n'implique la disparition d'aucune entité écologique. L'impact de la modification simplifiée du PLU sur la biodiversité peut être considéré comme étant nul.
Consommation de l'espace	Le projet porte sur un ensemble déjà urbanisé. Il n'implique aucune évolution de nature à induire une réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers. La consommation d'espaces induite par la modification simplifiée du PLU est nulle.
Trame verte et bleue	Le projet porte sur un ensemble déjà urbanisé et ne supportant aucune continuité écologique. Il n'implique la disparition d'aucune entité naturelle. L'impact de la modification simplifiée du PLU sur la trame verte et bleue peut être considéré comme étant nul.
Paysages	La modification vise à rendre possible l'accueil de logements au sein de constructions existantes à destination commerciale, de bureau ou d'artisanat ne comportant qu'un seul niveau. Compte tenu de la qualité architecturale des édifices du bourg de Quinsac, des enjeux particuliers sont identifiés en matière de paysage. Toutefois, les règles applicables en matière d'implantation et d'aspect extérieur ne différeront pas de celles prévues pour les bâtiments déjà admis en zone UA, permettant de favoriser le maintien de la qualité architecturale des constructions du cœur de bourg. De plus, le projet ne porte atteinte à aucune entité boisée existante et n'implique la démolition d'un élément bâti remarquable. L'impact sur les paysages peut donc être considéré comme faible.
Ressource en eau	Les évolutions permises par la présente modification n'impacteront pas davantage la ressource en eau, qu'elle soit superficielle ou souterraine. Les évolutions n'auront pas d'incidence notable sur le système d'assainissement collectif et elles n'aggraveront pas davantage la pression exercée sur la ressource en eau potable.
Risques naturels et technologiques	La modification simplifiée du PLU ne générera pas d'accroissement de l'exposition de la population aux risques identifiés sur le territoire communal.

**Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de l'absence de contraintes environnementales au droit du site étudié, il peut être estimé que la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Quinsac ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.**

## D. LES EVOLUTIONS DU DOSSIER DE PLU

Les évolutions apportées au dossier concernent le règlement, écrit et graphique.

### D.1 Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme

Le règlement de la zone urbaine est complété, de manière à créer un secteur UAp au sein de la zone UA, et de le doter de dispositions spécifiques permettant d'autoriser le changement de destination de bâtiments accueillant des locaux commerciaux, d'artisanat et de bureau ne comportant qu'un seul niveau ; le secteur nouvellement créé étant par ailleurs soumis à l'intégralité des règles prévues aux articles 2 à 16 du règlement de la zone UA.

#### D.1.1 Justification des choix

En 2013, lors de l'approbation de la dernière révision générale du PLU, la commune a choisi de limiter les possibilités de changement de destination à l'intérieur de la zone UA.

Cette décision a été prise de manière à éviter l'appauvrissement de l'offre en commerces et services offerts à la population, par l'effet de la reconversion de locaux d'activités en locaux d'habitation. Ce phénomène a été identifié comme une menace potentielle, risquant d'altérer l'attractivité et la qualité de vie de la commune.

Une règle prohibant le changement de destination des locaux à destination commerciale, de bureau et d'artisanat a ainsi été retenue pour l'ensemble de la zone UA.

En 2023, le risque s'avère nettement moins élevé qu'il ne l'était à l'époque de la dernière révision du PLU, voici plus de dix ans. Les commerces et activités situés en zone UA, en particulier sur la place Aristide Briand, se sont développés et l'attractivité du secteur est appelée à croître encore dans les années à venir.

A ce jour, au moins 11 commerces et services sont recensés, avec un salon de coiffure, une agence immobilière, une boucherie, un cabinet de kinésithérapie, un cabinet de chirurgiens-dentistes, une boulangerie, un local photographique, un restaurant, un cabinet d'architectes, une pharmacie et un cabinet médical.

L'implantation d'un nouveau commerce et la création d'un pôle médical pluri-disciplinaire sur 1000 m<sup>2</sup> est envisagée à court terme dans le même secteur et à ses abords immédiats. La création d'un tiers lieu susceptible de proposer une offre de services complémentaire avec la création de boutiques éphémères est également à l'étude.

La dynamique à l'œuvre autour de la place Aristide Briand permet donc d'envisager un assouplissement des mesures restrictives édictées en 2013, sans que soit affecté l'objectif de maintien de l'activité commerciale du bourg.

Par ailleurs, il s'avère que la règle limitant le changement de destination des commerces a été formulée sans prendre en compte les caractéristiques des immeubles et des tissus urbains présents au sein des différents secteurs de la zone UA.

Elle a pu conduire à figer l'évolution de bâtiments entièrement édifiés en rez-de-chaussée, en les réservant exclusivement à l'activité économique et commerciale, alors que par principe, les règles des plans locaux d'urbanisme encadrant la pratique du changement de destination sont fondées sur la notion de diversité et de mixité fonctionnelle.

C'est dans ce sens qu'il est possible pour les auteurs des règlements de PLU de « définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions » (voir article R.151-37 du code de l'urbanisme) ; la mixité consistant à favoriser des pieds d'immeubles commerciaux, pour associer au sein de programmes d'ensemble des surfaces commerciales et des logements.

En outre, les bâtiments en rez-de-chaussée du cœur de bourg peuvent présenter un intérêt certain pour l'accueil de logements adaptés, notamment aux besoins des personnes à mobilité réduite ; la localisation aux abords des principaux commerces et services du quotidien s'avérant avantageuse, surtout depuis l'achèvement des travaux de requalification de la place Aristide Briand.

De plus, les travaux de mise en accessibilité de ces bâtiments en rez-de-chaussée peuvent s'avérer moins conséquents et potentiellement moins onéreux que dans le cas de bâtiments à étages.

Enfin, il s'avère que l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux est susceptible d'induire une vacance plus importante dans le cas de bâtiments ne comportant qu'un rez-de-chaussée que dans le cas de bâtiments à étages, dans la mesure où l'équilibre financier d'opérations mixtes se révèle en pratique plus facile à établir que celui d'opérations monofonctionnelles, dans un contexte rural ou périurbain tel que celui de Quinsac.

Dans ces conditions, afin de maintenir la mixité des usages et la diversité de l'offre en matière de logement au sein du cœur de bourg, il apparaît opportun de lever partiellement l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux, en la réservant aux pieds d'immeubles des bâtiments comportant au moins deux niveaux.

### **D.1.2 Nature des corrections**

Le préambule du règlement de la zone UA et l'article UA1 du règlement du PLU sont corrigés. Les évolutions apportées au règlement peuvent être présentées article par article (ajouts et suppressions en rouge).

#### **D.1.2.1.1 Le préambule**

*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 secteur UA', au sein duquel, parallèlement au présent règlement, le document d'orientations d'aménagement s'applique,*
- Un secteur UA\*, dédié à la réalisation d'un pôle d'activités de santé,*
- Un secteur UAp, délimité au niveau de la place Aristide Briand.*

*Sauf disposition contraire, l'ensemble des prescriptions relatives à la zone UA s'applique à l'intégralité de la zone UA, secteurs UA', et UA\* et UAp compris.*

#### **D.1.2.1.2 Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UA :**

- 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 ;*
- 5- *Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;*
- 6- *Les dépôts de véhicules ;*
- 7- *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 ;*

8- Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ;

**En outre,**

**Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAp :**

9- 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.

**En outre, Sont interdits, en secteur UA\* uniquement :**

10- Le changement de destination des constructions vers les destinations suivantes :

- L'artisanat,
- Le logement,
- L'hébergement hôtelier.

**Sont interdits, en secteur UAp uniquement :**

11- 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 et comportant au moins deux niveaux (R+1 et plus). Les constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et ne comportant qu'un niveau ne sont pas concernées par la présente interdiction.

## **D.2 Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme**

Le plan de zonage est modifié, uniquement au niveau du site de projet, classé en zone UA dans le PLU en vigueur. Les terrains concernés sont reclassés au sein d'un secteur de la zone UA, noté UAp, sur le document graphique.

### **D.2.1 Justification des choix**

La création du secteur UAp porte sur une surface d'environ 9000 m<sup>2</sup>.

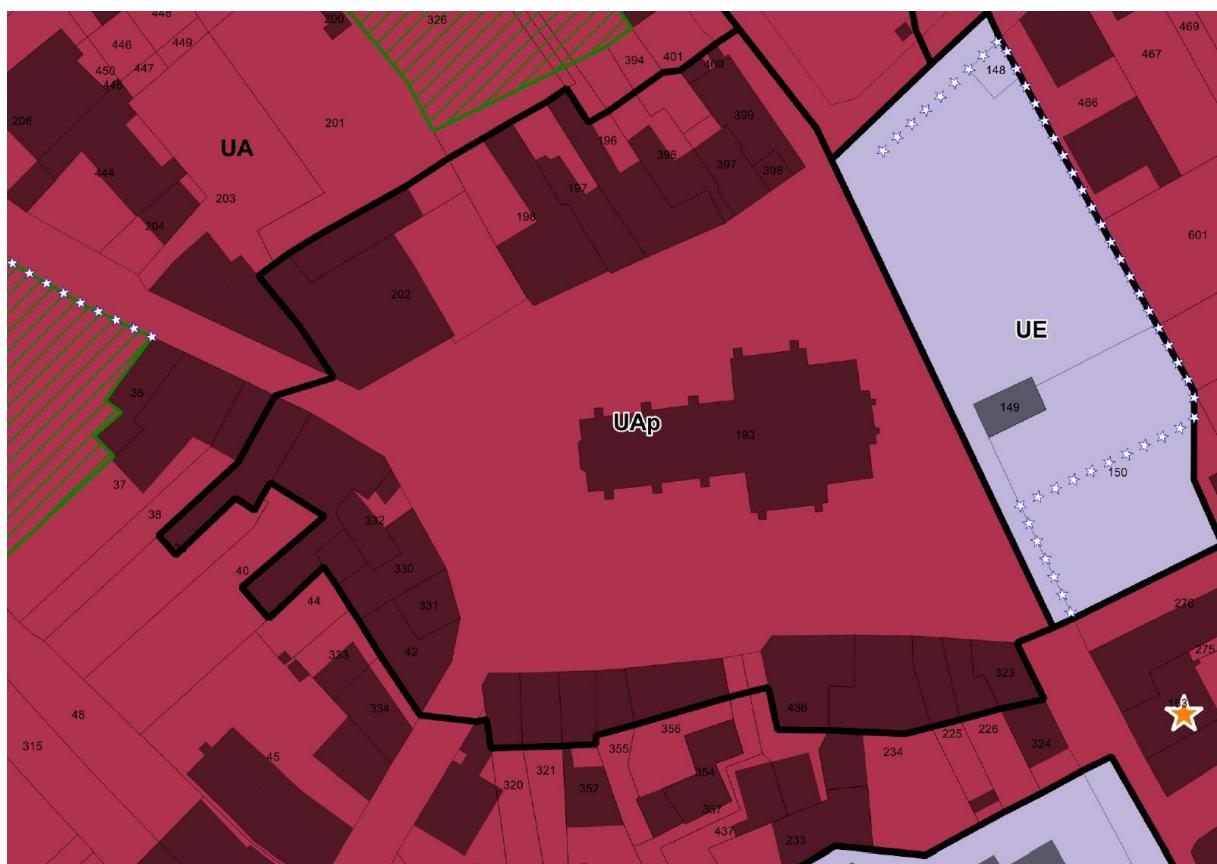
Le périmètre a été fixé de manière à intégrer les constructions et leurs extensions disposant d'une façade donnant sur la place Aristide Briand.

### **D.2.2 Nature des corrections**

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, les abords de la place Aristide Briand, classés en zone UA du PLU approuvé en 2013, sont reclassés en secteur UAp (voir page suivante).



### Carte 21 : Extrait du plan de zonage avant correction



### Carte 22 : Extrait du plan de zonage après correction