

33186/07

Commune de  
**GENSAC**

Département de la Gironde (33)

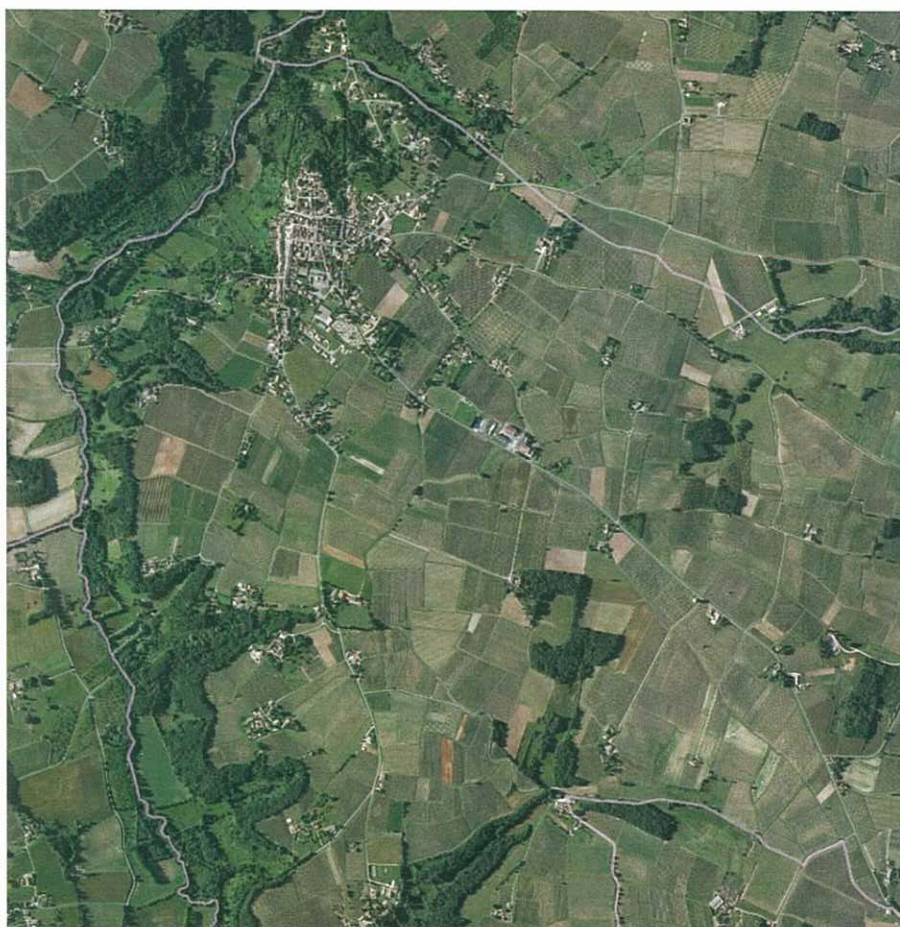
Révision prescrite le

28/06/2005

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

P.L.U. arrêté le

12/11/2010



Approuvé le

10 novembre 2011



agence escoffier

Immeuble Pont d'Aquitaine  
Rue Cantelaudette  
33310 Lormont  
tél. (0) 556 777 668  
escoffier.urba@wanadoo.fr

Rivière Environnement Sarl



32 rue du prêche  
33130 Bègles  
tél : 05 56 49 59 78

[riviere.environnement@wanadoo.fr](mailto:riviere.environnement@wanadoo.fr)

**2.a**

**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable (PADD)**

# Sommaire

|                                                                                            |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>Préambule</b>                                                                           | 3 |
| <b>Rappel du dispositif juridique</b>                                                      | 4 |
| <b>Les orientations du PADD</b>                                                            | 5 |
| PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET LES RESSOURCES                             |   |
| PRESERVER LES QUALITES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES DE LA COMMUNE                           |   |
| SAUVEGARDER ET METTRE EN VALEUR LES QUALITES ARCHITECTURALES ET URBAINES DU BOURG ANCIEN   |   |
| MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET L'EQUILIBRE DE L'HABITAT EN TENANT COMPTE DES BESOINS |   |
| SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE LOCALE                                             |   |
| PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES                                                              |   |
| <b>Cartes d'orientations générales</b>                                                     | 8 |

## Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) rendu obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU) et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi UH), restaure la dimension stratégique et politique du document d'urbanisme réglementaire.

Le PADD doit ainsi définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, et permettre de justifier et expliciter les raisons du choix des règles affectant l'usage et le droit des sols.

Le PADD se fonde sur les besoins et les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial, objet de la première phase d'élaboration du PLU. Il intègre les lignes forces du projet municipal et le cas échéant, les orientations issues des documents de planification qui lui sont hiérarchiquement supérieurs ainsi que les dispositions législatives en vigueur.

Le PADD doit par ailleurs s'inscrire dans une logique de développement durable, dont l'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise le contenu et les principes fondamentaux :

- « l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions, des nuisances de toute nature. »

Selon les termes de la loi UH, le PLU comprend en plus du rapport de présentation :

- **un projet d'aménagement et de développement durable, document simple, court et non technique, qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune ;**

- **des orientations d'aménagement, relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.** En cohérence avec le PADD, ces orientations, peuvent notamment prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser le cas échéant les principales caractéristiques des voies et espaces publics. **Bien qu'elles soient facultatives, les orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, sont opposables au tiers, au même titre que le règlement d'urbanisme et le plan de zonage.**



## Rappel du dispositif juridique du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ses grands principes seront traduits dans les différentes pièces du dossier de PLU et justifieront les choix réglementaires retenus.

### La place du P.A.D.D. au sein des différents éléments constitutifs du PLU.

#### Diagnostic

- ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- ANALYSES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES
- HABITAT ET LOGEMENT
- ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES
- TRANSPORT ET DÉPLACEMENTS
- ANALYSES URBAINES ET SPATIALES

#### Conclusions et enjeux

- PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

#### Le P.A.D.D.

##### Il porte sur l'ensemble de la commune.

Il a pour objet de présenter le projet d'urbanisme de la municipalité pour les années à venir. Ses principes orienteront les choix réglementaires futurs et seront déclinés réglementairement dans le PLU.

#### Les orientations d'aménagement (facultatives)

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement sur certains sites nécessitant une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que pour les quartiers ou secteurs urbains qui connaissent une évolution significative **ou dans le cas de la programmation d'une zone à urbaniser dans le futur.**

Les futures opérations d'aménagement d'ensemble et la délivrance des autorisations individuelles de construire devront être compatibles avec celles-ci.

Le règlement et les documents graphiques doivent les respecter strictement.

#### Le dossier de P.L.U. (opposable aux tiers)

- RAPPORT DE PRÉSENTATION
- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
- RÈGLEMENT ET ZONAGE
- ANNEXES (ANNEXES SANITAIRES, SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE)

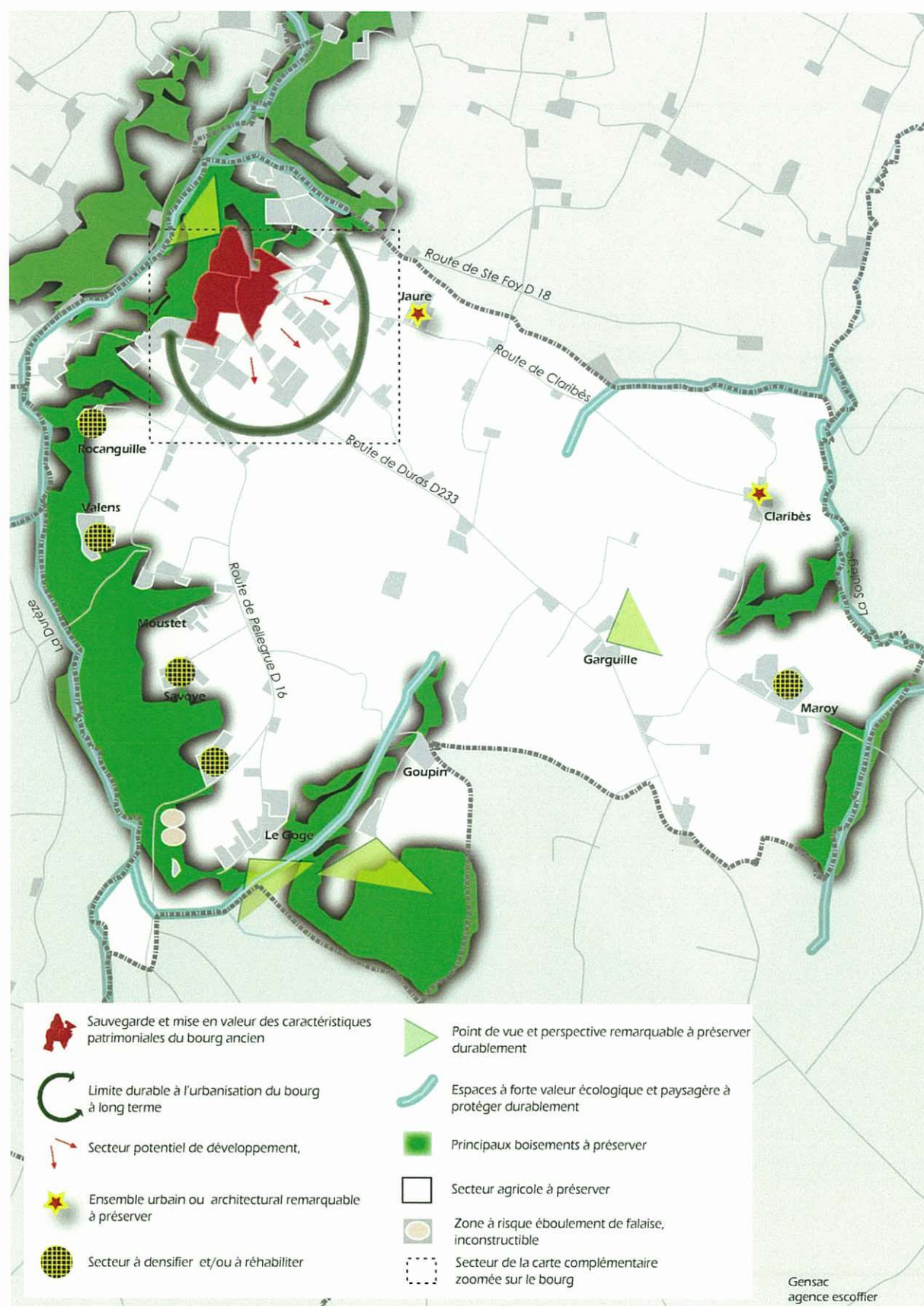
# Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

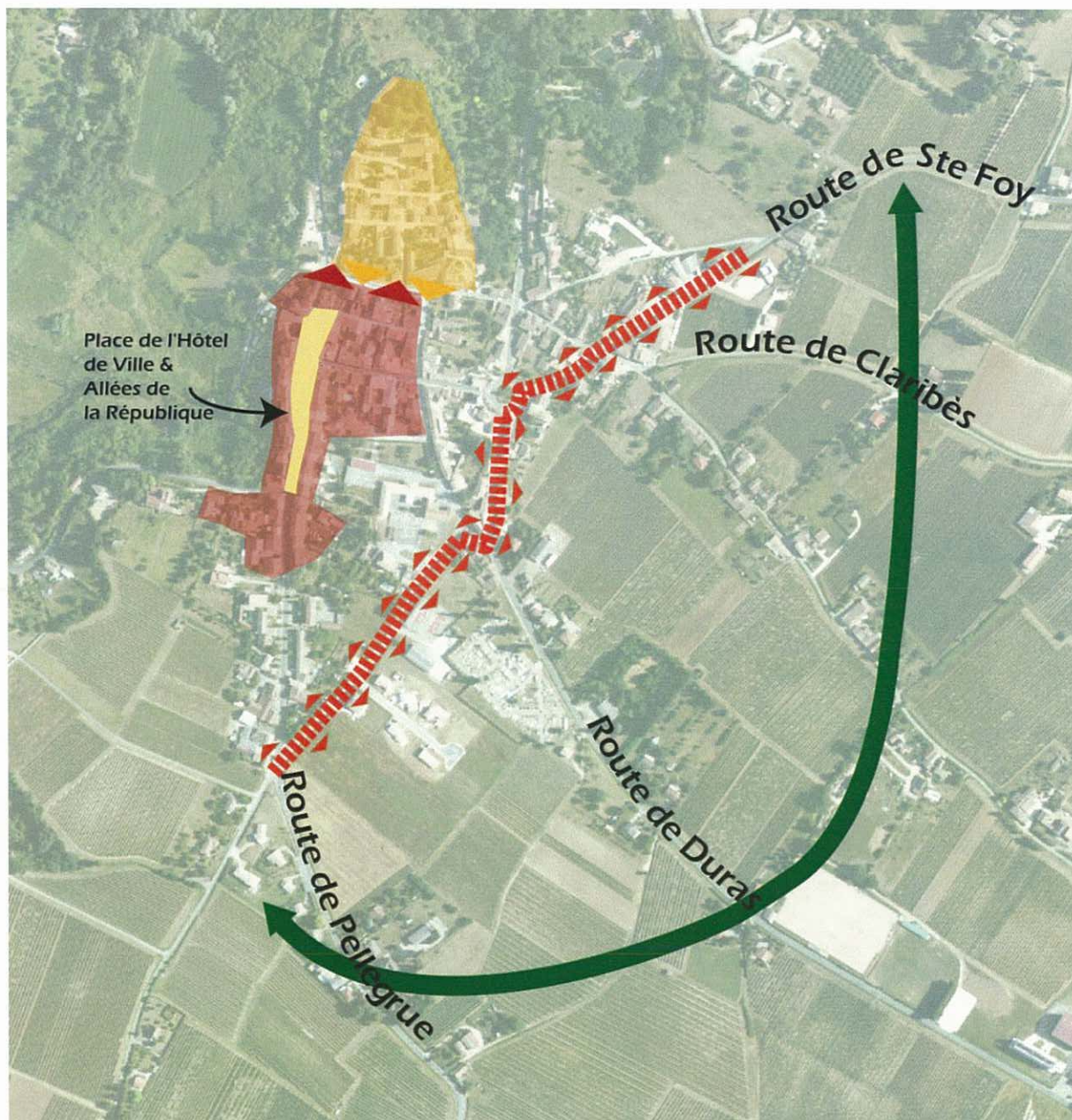
| ORIENTATIONS                                                               | ACTIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les ressources</b>   | <p>Protéger les milieux humides et les bords de cours d'eau, afin de maintenir ou reconstituer les corridors biologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ préserver ou réhabiliter la végétation de bord de cours d'eau</li> <li>▫ maintenir une zone tampon entre les zones cultivées et les réseaux hydrographiques</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                            | <p>Préserver les principales zones boisées existantes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                            | <p>Sauvegarder les haies et favoriser leur interconnexion entre elles et avec les bois environnants</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                            | <p>Conserver les vues lointaines ainsi que les dégagements et les ouvertures larges offertes depuis les routes, qui participent à la découverte et la mise en scène des paysages de Gensac :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ stopper l'urbanisation linéaire qui confisquerait les vues lointaines depuis les principales routes panoramiques</li> <li>▫ interdire le mitage de l'urbanisation qui mettrait en péril la qualité et la cohérence des espaces naturels et agricoles</li> </ul>                                                               |
| <b>2. Préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune</b> | <p>Préserver et mettre en valeur les ensembles urbains ou architecturaux remarquables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ définir des dispositions réglementaires visant à sauvegarder leurs caractéristiques architecturales propres, dans le cas de restauration / réhabilitation / extension / transformation</li> <li>▫ préserver les arbres isolés, parcs et jardins lorsqu'ils existent et contribuent à l'identité patrimoniale de l'ensemble</li> <li>▫ instaurer des coupures à l'urbanisation par rapport aux extensions contemporaines</li> </ul> |
|                                                                            | <p>Préserver les éléments de petit patrimoine (lavoirs, croix, fontaines, ...)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>3. Sauvegarder et mettre en valeur les qualités architecturales et urbaines du bourg ancien</b></p> | <p>Agir sur la qualité et l'état du bâti ancien en favorisant la résorption de la vacance et de l'habitat dégradé (OPAH, préemptions, relance du PIG, ...).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                           | <p>Préserver la qualité et l'authenticité du bâti ancien qui fonde son identité urbaine et son attractivité actuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ favoriser la densité bâtie</li> <li>□ maintenir les implantations du bâti à l'alignement de l'espace public</li> <li>□ favoriser l'implantation d'activités / commerces en rez-de-chaussée</li> <li>□ encadrer les restaurations et réhabilitations dans l'ancien, en incitant notamment à respecter les caractéristiques traditionnelles dominantes (enduits, aspect extérieur des façades et des menuiseries, rythme et aspect des ouvertures, choix des matériaux,...)</li> <li>□ réglementer l'aspect extérieur des constructions nouvelles en cohérence avec la typologie du bourg ancien</li> <li>□ requalifier le réseau des espaces publics en redéfinissant le traitement des espaces publics les plus emblématiques (place de l'hôtel de ville, les allées)</li> <li>□ rétablir les liaisons urbaines entre le bourg ancien et le castrum</li> <li>□ Permettre l'évolution du bâti et l'implantation de nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques architecturales existantes</li> <li>□ Traiter les limites entre le bourg ancien et les extensions contemporaines futures</li> </ul> |
|                                                                                                           | <p>Maîtriser durablement les extensions urbaines du bourg au sud.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4. Maitriser le développement urbain et l'équilibre de l'habitat en tenant compte des besoins</b> | Rechercher préférentiellement un développement urbain au sud du bourg de part et d'autre de la route de Duras (D233)                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                      | Inciter à des modes d'urbanisation et des typologies bâties se référant aux caractéristiques patrimoniales et rurales de la commune : <ul style="list-style-type: none"> <li>□ favoriser la densité bâtie et les alignements sur rue</li> <li>□ traiter les limites et les interfaces</li> <li>□ définir des conditions d'implantation du bâti dans le respect des caractéristiques topographiques et du grand paysage</li> </ul> |
|                                                                                                      | Encourager la restauration et la valorisation du patrimoine bâti ancien traditionnel, en permettant notamment les changements de destination dans le bâti agricole à forte valeur patrimoniale.                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                      | Favoriser les équilibres entre les différentes typologies de logements permettant d'accompagner les itinéraires résidentiels sur la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                      | Favoriser le maintien sur place des jeunes actifs et le renouvellement de la population, notamment en maintenant une offre locative significative sur la commune                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>5. Soutenir le développement de l'activité locale</b>                                             | Anticiper les besoins spécifiques en équipements ou en logements spécifiques liés à l'augmentation de la population de plus de 60 ans.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                      | Garantir le maintien et le développement de l'activité agricole.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                      | Maintenir et développer le tissu de commerces et services locaux, en confortant le bourg et sa proche périphérie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                      | Encourager les activités et équipements liés aux services à la personne notamment pour les personnes âgées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>6. Prendre en compte les risques</b>                                                              | Renforcer le potentiel économique de Gensac au travers d'une dynamisation de sa politique touristique : <ul style="list-style-type: none"> <li>□ encourager et soutenir la création de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes</li> <li>□ renforcer l'attractivité touristique du bourg et l'activité liée (commerces de bouche, loisirs, ...)</li> </ul>                                                                             |
|                                                                                                      | Interdire toute urbanisation dans les secteurs présentant un risque naturel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## Cartes d'orientations générales





-  Limites du castrum
-  Limites du faubourg médiéval
-  Interfaces à traiter entre le castrum et le faubourg médiéval
-  Espaces publics majeurs à requalifier
-  Limites et interfaces entre quartiers anciens et contemporains à traiter
-  Limite durable à l'urbanisation du bourg à long terme



Gensac  
agence escoffier - 10 07