

33186 / 07

Commune de
GENSAC

Département de la Gironde (33)

Elaboration prescrite le

28 juin 2005

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U. arrêté le

12 novembre 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 préche
33130 Bègles
tél : 05 56 49 59 78

riviere.environnement@wanadoo.fr

Modification n°1 du PLU approuvée le 14/06/2023

2.b

Orientations d'aménagement particulières

GRAND
Libournais
Pôle Territorial

Sommaire

Avertissement	1
Orientation d'aménagement n°1, zone 1Aub	2
Orientation d'aménagement n°2, zone UA'	4
Orientation d'aménagement n°3, zone UA''	6



Avertissement

A la suite de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la loi Urbanisme et Habitat (UH) a remanié de manière substantielle le contenu des PLU, en opérant notamment une partition entre le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), et **les orientations particulières d'aménagement**. Pièce facultative du dossier de Plan local d'urbanisme, les orientations d'aménagement visent à définir les conditions d'urbanisation de certains quartiers ou secteurs qui sont amenés à connaître des développements urbains.

En cohérence avec le PADD, elles permettent d'exprimer et de mettre en œuvre des principes d'aménagement et d'organisation spatiale à l'échelle d'un site de projet spécifique.

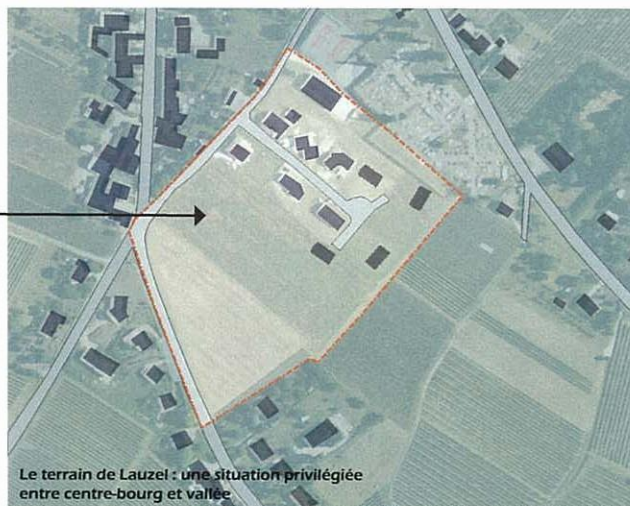
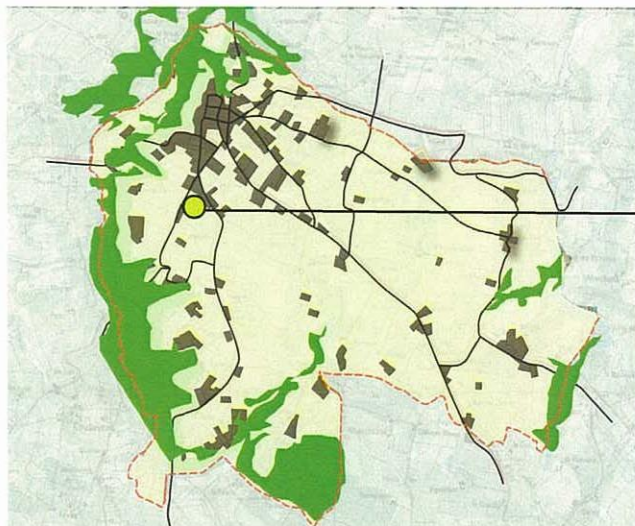
Le texte de l'article R. 123-3-1 précise que les orientations d'aménagement prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre, pour :

- **Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine,**
- **Lutter contre l'insalubrité,**
- **Permettre le renouvellement urbain**
- **Assurer le développement de la commune**
- **Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics**

Toute opération réalisée dans un secteur pour lequel une orientation est définie dans le Plan local d'urbanisme doit être compatible avec ladite orientation, qui constitue un complément à la règle d'urbanisme fixée dans le règlement du Plan local d'urbanisme, et avec laquelle toute opération doit être conforme.

ZONE 1AUB ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

LOCALISATION



Situé au sud-ouest du bourg de Gensac, le terrain à urbaniser est implanté aux abords du lotissement existant de la Mazette. Il se présente sous la forme d'un espace enherbé, libre de toute construction, faisant face à une vaste fenêtre paysagère vers le plateau de Gratecap. Le relief, particulièrement marqué au croisement de la RD 16 et de la voie communale n°9, est également à souligner et à prendre en compte. Les constructions environnantes représentent en majorité une typologie de maisons individuelles sur grandes parcelles qui se sont développées ces vingt dernières années sans toujours tenir compte des particularités paysagères et urbaines du site.

LE CONTEXTE

D'une superficie de 2,5 hectares, il représente un secteur à enjeux avec :

- **une situation stratégique d'entrée de bourg**
- **un axe routier important qui le délimite : la route départementale n°16**
- **une vaste fenêtre paysagère qui s'ouvre vers le plateau**
- **à ses franges, la présence de grandes parcelles de vigne striant le paysage.**

Le lotissement à ses abords se compose de maisons individuelles disposées sur de grandes parcelles. Il est desservi par une voirie en impasse. Des bordures de trottoirs ont été aménagées le long de la voie principale mais il n'existe aucun espace public structurant.

PRINCIPES URBAINS

Un parc planté sera réalisé en coeur d'îlot, permettant de structurer le nouveau quartier et de maintenir la perspective paysagère existante sur la vallée. Le maillage viaire interne de l'opération se composera de deux voies d'accès, l'une raccordant la voie de desserte privée du lotissement à la voie communale n°9, l'autre traversant le parc et se connectant à un point bas de la RD 16.

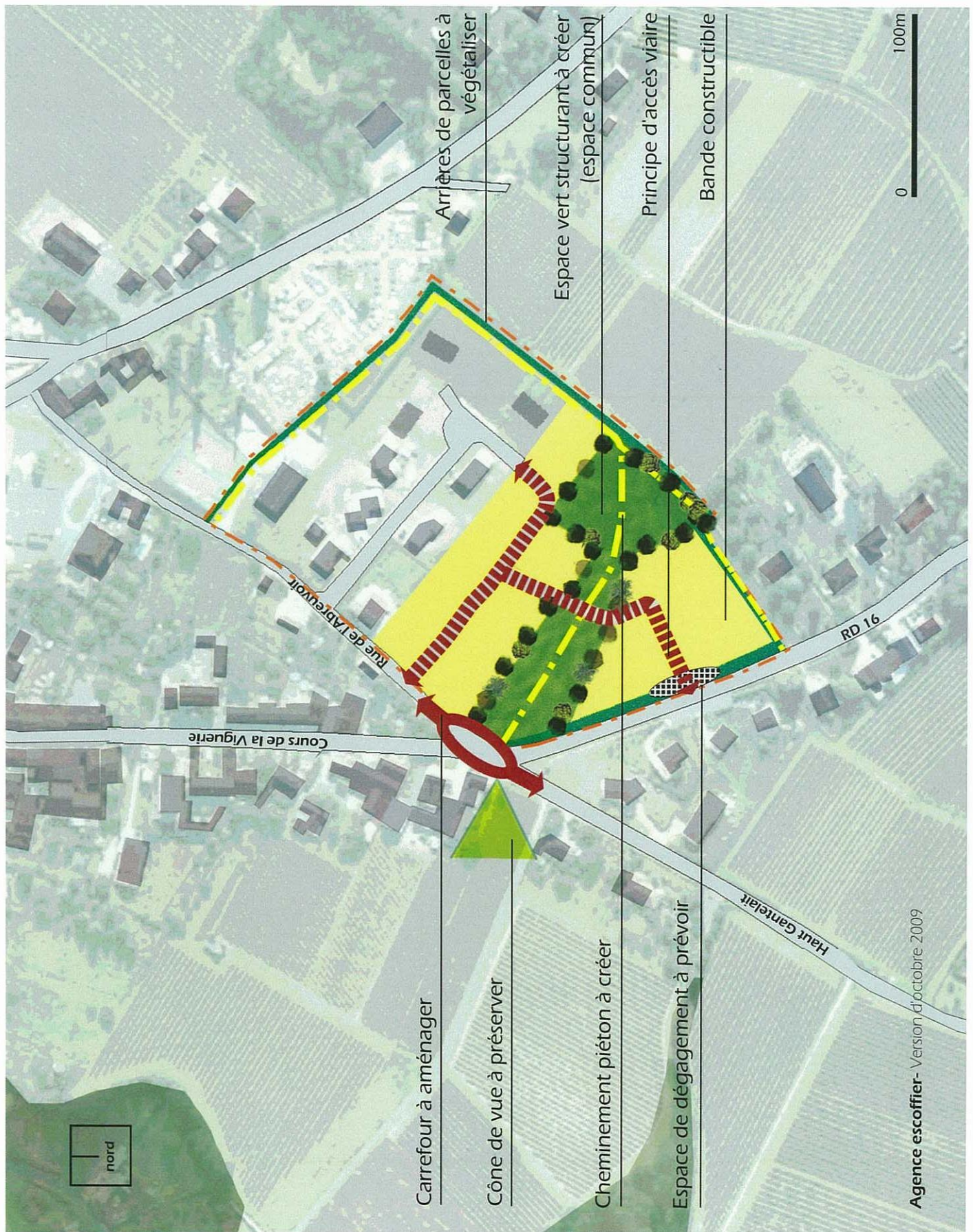
Le parc assurera une transition paysagée entre le lotissement existant et les nouvelles constructions. Ses abords seront plantés afin de composer un écran végétal préservant l'intimité des parcelles privées. Libérant des perspectives visuelles sur le plateau qui lui fait face, il sera traversé par une sente piétonne connectant les équipements publics de proximité (salle polyvalente, tennis, école) et l'intérieur du nouveau quartier. Face au lotissement existant en bordure de la RD 16, un espace de dégagement sera aménagé afin de faciliter et sécuriser les accès/sorties sur la voie départementale.

Deux bandes constructibles seront implantées de part et d'autre du parc, en retrait des voiries existantes. Des lisières végétales seront aménagées en limite de secteur afin de composer une transition de qualité avec les parcelles de vignes au sud, le cimetière à l'est et la route départementale à l'ouest.

CONDITIONS D'ÉQUIPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

Le secteur fera l'objet d'une opération d'ensemble (publique ou privée) et sera viabilisé à l'occasion de la réalisation de l'opération.

Orientation d'aménagement zone 1Aub



ZONES UA' ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

LOCALISATION



Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement sont situés en limite sud bourg de Gensac, en zone UA du PLU. Le terrain le plus au sud (0,25 ha) est un terrain enherbé de type pré, et l'autre au nord (0,15 ha) constitue l'arrière d'une parcelle construite sur les Allées de la République et s'apparente à un parc d'agrément largement arboré. Même si ces terrains ne sont pas compris dans le périmètre de la ZPPAUP, ils en sont extrêmement proches et c'est cette contiguïté avec la ZPPAUP, ainsi que les caractéristiques urbaines et architecturales environnantes qui justifient la réalisation d'une orientation d'aménagement sur ces deux terrains.

LE CONTEXTE

Ces deux terrains représentent des secteurs à forts enjeux pour la préservation de la qualité urbaine, architecturale et patrimoniale du bourg de Gensac (situation emblématique en limite de ZPPAUP, murets de pierre qui marquent les limites parcellaires, petit patrimoine, parcs et jardins en coeur d'îlot et en arrière de parcelles).

PRINCIPES URBAINS ET PAYSAGERS

Les nouvelles constructions autorisées dans ces secteurs devront être implantées obligatoirement à l'alignement.

Sur le terrain 1 :

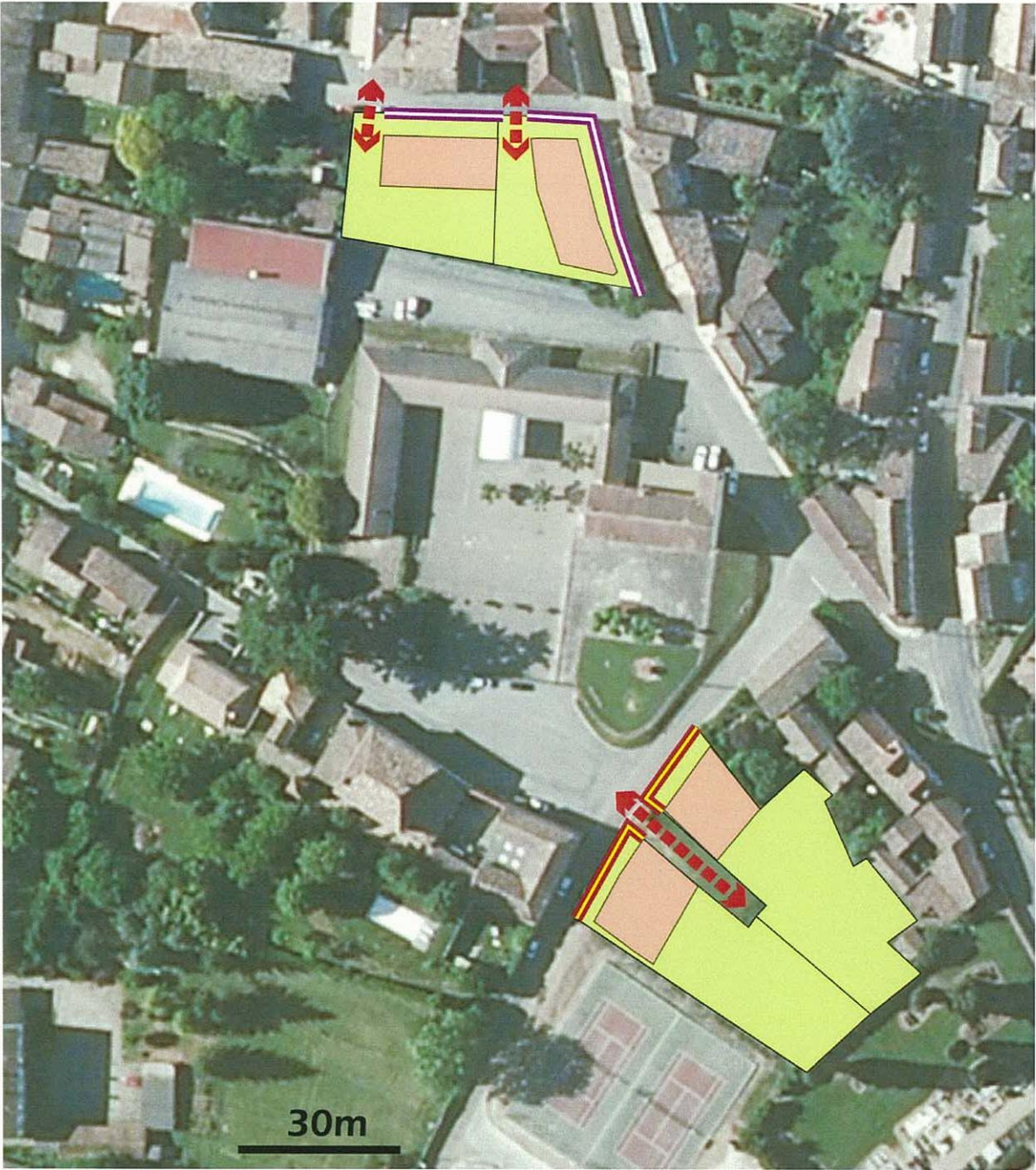
- l'ensemble des murets de pierre existants seront préservés, mis à part deux percées qui seront effectuées pour les accès au terrain. Ces accès devront être fermés à l'aide de portails de même hauteur que le muret.
- un recul de 3m est obligatoire entre la limite du muret à préserver et les futures constructions,
- les constructions devront s'implanter dans une bande constructible de 10m, calculée à partir du recul de 3m par rapport aux murets existants.

Sur le terrain 2 :

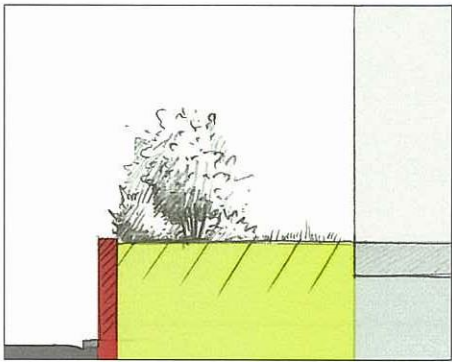
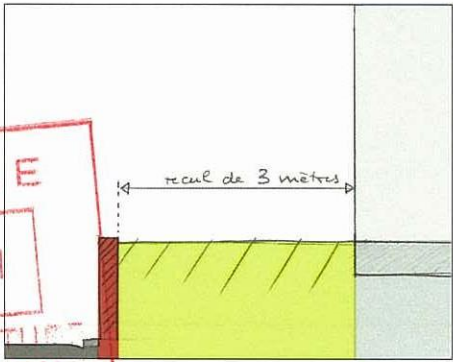
- afin de recréer un effet d'alignement et surtout dans le but de stabiliser le terrain d'assiette situé en contre-haut par rapport à la voie publique (la pente est actuellement gérée en talus non planté), un mur de pierre de pays devra être réalisé à la place du talus, en alignement sur rue (cf coupe explicative),
- un recul de 3m est obligatoire entre l'aplomb de l'espace public et les futures constructions,
- les constructions devront s'implanter dans une bande constructible de 15m, calculée à partir du recul de 3m par rapport aux murets à réaliser. Il conviendra également de prévoir des retours d'angles du muret en pierre de part et d'autre de la voie d'accès à créer, sur une profondeur correspondant à la bande de recul de 3 mètres.

Dans les deux cas :

- la bande de recul de 3m au droit de l'alignement devra être obligatoirement végétalisée. Les haies seront traitées en port libre et composées d'essences champêtres (aubépine, noisetier, troène commun, fusain d'Europe, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, viorne lantane, ...). Les haies mono-spécifiques seront interdites, ainsi que les essences non locales au feuillages persistants telles que le thuya ou le laurier cerise.
- Les haies vives devront être réalisées en même temps que les constructions (principe de pré-verdissement).



- Principe d'accès
- Bande constructible
- Jardin privatif
- Muret de pierre à préserver
- Muret de pierre à réaliser



Coupes explicatives sur l'implantation des futures constructions et les principes de végétalisation sur le terrain 2

ZONE UA'' ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

LOCALISATION



Le terrain concerné par l'orientation d'aménagement est situé dans le Sud du bourg de Gensac, en zone UA'' du PLU. D'une surface de 0,49 ha, le terrain est occupé par l'ancien bâtiment de la gendarmerie (compris dans le périmètre du SPR), de ses annexes, son parking ainsi qu'un terrain enherbé et largement arboré sur ses marges, constituant l'arrière de la parcelle et donnant sur la rue de l'Abreuvoir. Même si cette partie du terrain n'est pas comprise dans le périmètre du SPR, elle est très proche et c'est cette contiguïté avec le SPR, ainsi que les caractéristiques urbaines et architecturales environnantes qui justifient la réalisation d'une orientation d'aménagement sur ce terrain.

LE CONTEXTE

Ce terrain représente un secteur à très forts enjeux pour la préservation de la qualité urbaine, architecturale et patrimoniale du bourg de Gensac (situation emblématique en limite de SPR, murets de pierre qui marquent les limites parcellaires, éléments végétaux, jardin en cœur d'îlot et en arrière de parcelles).

PRINCIPES URBAINS ET PAYSAGERS

La conception d'un projet d'ensemble à l'échelle de la zone Ua'' est une condition préalable à son urbanisation.

Afin de s'inscrire dans le principe d'intensification raisonnée du centre bourg, **les constructions et aménagements qui s'implanteront sur ce secteur devront donc être compatibles avec les principes définis ci-dessous ainsi qu'avec le schéma d'aménagement.**

Assurer un accès au cœur du site depuis les rues adjacentes et aménager des espaces publics sécurisés tenant compte de la multiplicité des usages

- **Connecter le cœur de l'opération aux voiries existantes**, à minima au Cours de la Viguerie, comme le précise le schéma d'aménagement. L'emprise et le caractère routier des voies nouvelles devront être réduits pour intégrer les mobilités douces (piétons ou cycles). Elle sera complétée par un cheminement doux réalisé par la collectivité permettant de relier le cœur de l'opération à l'école, comme le précise le schéma d'aménagement.
- **Mutualiser le stationnement des différentes fonctions urbaines du site et de ses alentours** : un parking mutualisé permettra d'assurer le stationnement des usagers de la Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) et des habitants du secteur de projet. Des garages privés pourront être intégrés dans le volume des constructions mais une autre poche de stationnement, plus modeste que le parking mutualisé, réservée aux habitants, pourra être envisagée. Par ailleurs, le parking de l'école situé à 100 mètres de l'opération pourra être utilisé par les futurs résidents.
- **Accompagner la réhabilitation du bâtiment de l'ancienne gendarmerie** : l'espace public le long du cours de la Viguerie pourra être aménagé par la collectivité en conciliant impératifs d'usages multifonctionnels (futurs

commerces et services du rez-de-chaussée du bâtiment) et exigences en matière de sécurité, d'esthétique, de qualité d'ambiance et de développement durable mais aussi en prévoyant l'enfouissement des réseaux.

Limitier l'impact environnemental et paysager de l'urbanisation du secteur

- **Préserver la percée visuelle existante** depuis la salle des fêtes. Elle ouvrira sur un espace libre de toute construction, comme l'indique le schéma d'aménagement. Les aménagements réalisés s'inséreront dans un cadre végétalisé. Il pourra être le support d'un cheminement doux reliant la Rue de l'Abreuvoir au cœur du site de projet et à l'espace de stationnement mutualisé.
- **Traiter les lisières de l'opération :**
 - o En préservant les arbres et structures végétales existants, localisés sur le schéma d'aménagement suivant, au titre L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
 - o En créant une bande tampon non-constructible sur les toutes limites du site du projet excepté le long du cours de la Viguerie, comme le précise le schéma d'aménagement, pour faciliter l'insertion paysagère du projet dans son environnement.
 - o En préservant le mur en pierre existant implanté le long de la Rue de l'Abreuvoir. Au maximum, une percée pourra être effectuée pour accéder au terrain. Des espaces verts collectifs devront être implantés autour du mur à préserver pour atténuer l'impact visuel des fonds de jardins privés, ayant parfois de faibles qualités paysagères, depuis la rue et le mur en pierre.
- **Réduire l'impact de l'imperméabilisation des sols à l'échelle de la parcelle** par la végétalisation des espaces privatifs, l'utilisation de revêtements poreux ou l'imposition de l'infiltration sur les parcelles.
- **Gérer les eaux pluviales**, par exemple au moyen de noues végétalisées et de sols maintenus perméables pour éviter de recourir à la réalisation de dispositifs hydrauliques de type bassin de rétention.
- **Traiter les clôtures de manière harmonieuse avec les clôtures présentes dans le bourg.** Les haies seront traitées en port libre et composées d'essences champêtres. Les haies mono-spécifiques seront interdites, ainsi que les essences non locales au feuillages persistants telles que le thuya ou le laurier cerise. Les haies vives devront être réalisées en même temps que les constructions (principe de pré-verdissement).

Accueillir un programme mixte associant activités et logements en centre-bourg

- **Accueillir de nouvelles fonctions urbaines pour renforcer la mixité fonctionnelle du bourg** en permettant la création de commerces et services en rez-de-chaussée du bâtiment de l'ancienne gendarmerie à réhabiliter.
- **Conforter la vocation d'accueil du bourg :**
 - o En renforçant l'offre d'habitat diversifiée avec une production de logements sociaux de typologies variées et pour des publics différents (personnes âgées, familles, etc.) ;
 - o En produisant un minimum de :
 - 4 logements par réhabilitation de l'ancienne gendarmerie ;
 - 16 logements sociaux en construction neuve ;

Proposer des formes urbaines prolongeant la structure historique du bourg

- **Réhabiliter le bâtiment existant** marquant le front bâti sur la RD 16.
- **Constituer un tissu urbain permettant d'assurer une transition douce entre le tissu historique du bourg**, caractérisant les constructions présentes le long du Cours de la Viguerie et de la Rue du Carreyron, **et le tissu pavillonnaire et les équipements publics** localisés dans la Rue de l'Abreuvoir.
- **Permettre le développement d'une opération qui s'insère dans son contexte urbain** en respectant la cohérence observée dans les alentours afin de ne pas rompre avec l'existant : une attention particulière sera portée à la protection des intimités des fonds arrières des parcelles riveraines du site.
- **Produire des formes urbaines s'insérant dans le paysage du bourg en :**
 - o S'inspirant des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine (prospect, implantation, orientation des constructions) et en reprenant les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures) ou en proposant un parti pris architectural innovant.
 - o Privilégiant la réalisation de formes urbaines de type maisons individuelles denses ou de logements semi-collectifs. L'emprise des constructions devra rester mesurée, tout comme la hauteur des constructions neuves et qui ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit R+1. Les nouveaux programmes bâtis devront s'implanter en retrait par rapport à l'emprise publique de la Rue de l'Abreuvoir afin de conserver le mur en pierre existant : l'espace libre entre les constructions et le mur devra être majoritairement végétalisé.
 - o Garantissant un traitement homogène avec l'aspect de la construction principale des autres éléments bâtis (clôture, dépendances, annexes...).

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Légende

-  Accès principal au projet
-  Principe de voie douce à créer
-  Espace de stationnement mutualisé
-  Structure végétale à préserver
-  Percée visuelle à préserver
-  Espace libre à aménager
-  Bande non-constructible
-  Mur à conserver et à valoriser
-  Bâtiment à réhabiliter
-  Bâtiment public existant
-  Zone d'implantation du bâti