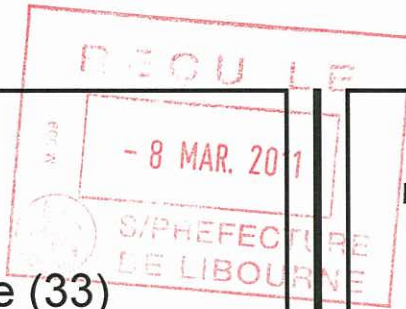


33350/084

Commune de
RAUZAN

Département de la Gironde (33)



Révision prescrite le

20 juin 2005

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U. arrêté le

29 avril 2010



Approuvé le

07 MARS 2011

L'Adjoint Délégué



Vu pour être annexé
à la délibération
du 07 Mars 2011



agence escoffier

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

Rivière Environnement Sarl



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

riviere.environnement@wanadoo.fr

2.a

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

Sommaire

Préambule	3
Rappel du dispositif juridique	4
Les orientations générales du PADD	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	
Carte d'orientations générales	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 facultatives, 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.

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

- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- ANALYSES SOCIODEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES
- HABITAT ET LOGEMENT
- EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES
- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS
- ANALYSES URBAINES ET SPATIALES

Conclusions et enjeux

- PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

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 PRESENTATION
- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
- REGLEMENT ET ZONAGE
- ANNEXES (ANNEXES SANITAIRES, SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE)

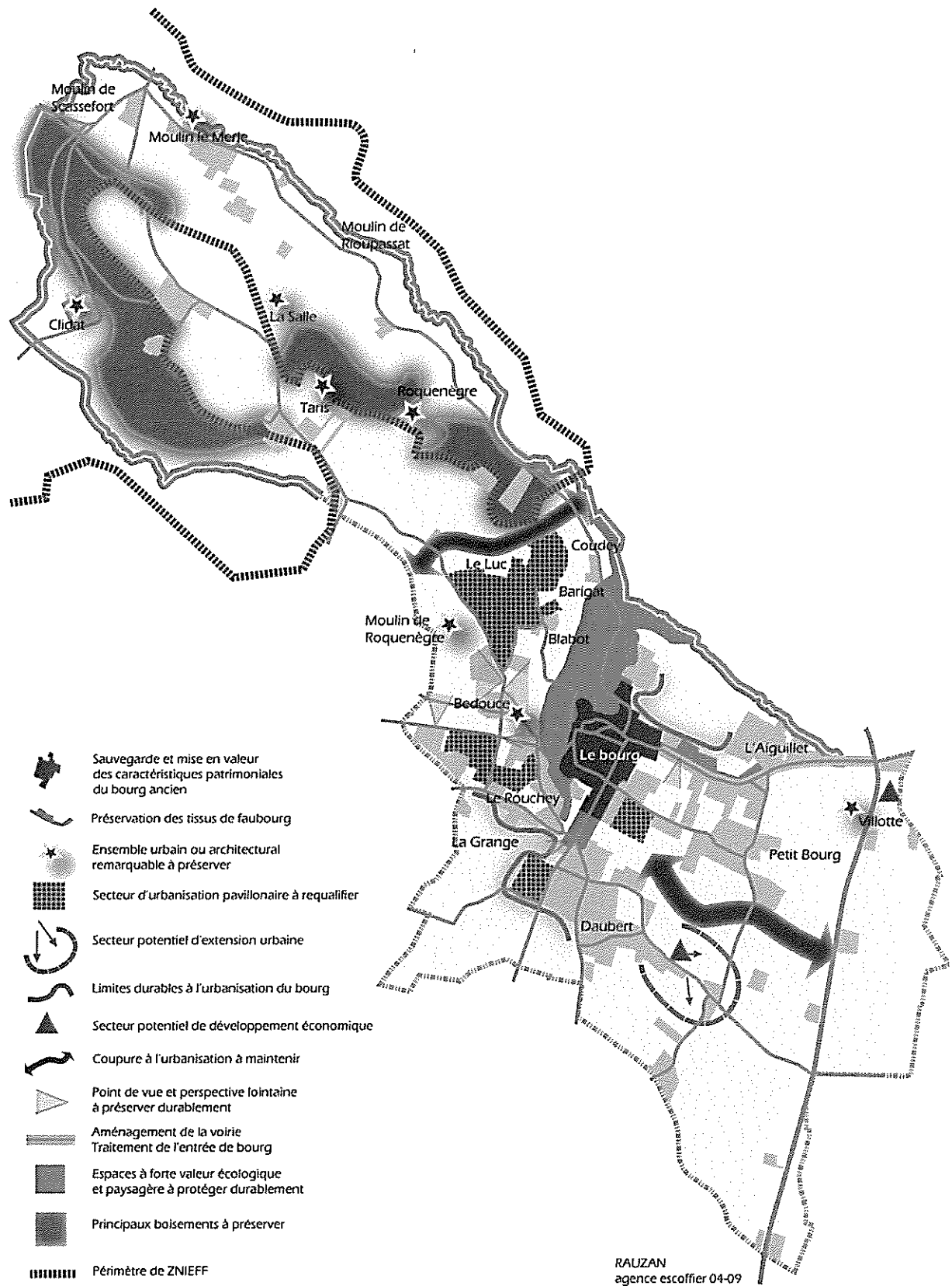
Les orientations générales du PADD














ORIENTATIONS	ACTIONS
<p>Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les ressources</p>	<p>Protéger strictement les espaces naturels répertoriés à forte valeur écologique (vallée de l'Engranne inscrite au réseau NATURA 2000 et coteaux au nord du bourg classé en ZNIEFF de type 2).</p>
	<p>Protéger les milieux humides et les bords de cours d'eau hors des secteurs naturels strictement protégés, afin de maintenir ou reconstituer les corridors biologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ préserver ou réhabiliter la végétation de bord de cours d'eau, soutien d'étiage, □ maintenir une zone tampon entre les zones cultivées et les réseaux hydrographiques.
	<p>Préserver les principales zones boisées existantes, notamment au nord.</p>
	<p>Sauvegarder les haies et favoriser leur interconnexion entre elles et avec les bois environnants.</p>
<p>Préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune</p>	<p>Conserver les vues lointaines sur la silhouette du bourg depuis l'entrée ouest du bourg (RD 128) ainsi que les dégagements et les ouvertures larges offertes depuis les routes de crêtes, qui participent à la découverte et la mise en scène des paysages de Rauzan :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ éviter l'urbanisation linéaire qui confisquerait les vues lointaines depuis les principales routes de crêtes □ interdire le mitage de l'urbanisation qui mettrait en péril la qualité et la cohérence des espaces naturels et agricoles.
	<p>Favoriser la densification du bourg au sein de limites claires et maîtrisées.</p>
	<p>Préserver et mettre en valeur les ensembles urbains ou architecturaux remarquables :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ définir des dispositions réglementaires visant à sauvegarder leurs caractéristiques architecturales propres, dans le cas de restauration / réhabilitation / extension / transformation □ préserver les arbres isolés, parcs et jardins lorsqu'ils existent et contribuent à l'identité patrimoniale de l'ensemble bâti □ instauration d'un permis de démolir □ instauration de coupures à l'urbanisation par rapport aux extensions contemporaines
	<p>Préserver les éléments de petit patrimoine (lavoirs, croix, fontaines, ...).</p>

ORIENTATIONS	ACTIONS
<p>Sauvegarder et mettre en valeur les qualités architecturales et urbaines du bourg ancien</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 typologie traditionnelle du bourg qui fonde son identité urbaine et son attractivité :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ favoriser la densité bâtie □ maintenir les implantations du bâti à l'alignement de l'espace public □ favoriser l'implantation d'activités / commerces en rez-de-chaussée □ 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, ...) □ préserver au mieux les murets anciens en pierre, notamment lorsqu'ils existent à l'alignement de l'espace public □ réglementer l'aspect extérieur des constructions nouvelles, en cohérence avec la volonté de préserver les caractéristiques patrimoniales dominantes du bourg.
	<p>Favoriser l'amélioration du traitement des interfaces entre espaces privés / espaces publics lorsqu'ils participent à l'image du bourg.</p>
	<p>Préserver les caractéristiques urbaines des tissus de faubourg au sud et à l'est du bourg ancien.</p>
	<p>Requalifier les espaces publics majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ hiérarchiser par un traitement adapté les différents espaces publics du bourg et redonner au sein de l'ensemble des cheminements dans le bourg une place marquée au piéton □ valoriser et requalifier l'espace public devant l'entrée du château □ marquer plus formellement des parcours touristiques vers les principales attractivités touristiques du bourg (le château de Rauzan et la grotte Célestine) en lien avec une réflexion sur le stationnement
<p>Redéfinir les fonctions et le traitement de l'entrée de bourg le long de la RD 231 (entre la cave coopérative et le faubourg) en lien avec la création d'un giratoire entre la RD 231 et la RD670)</p>	

ORIENTATIONS	ACTIONS
<p>Maitriser le développement urbain et l'équilibre de l'habitat en tenant compte des besoins</p>	<p>Circonscrire les secteurs potentiels d'extension urbaine dans le prolongement sud-est du bourg, en lien avec l'équipement du secteur (assainissement collectif et gaz de ville).</p>
	<p>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.</p>
	<p>Maintenir les équilibres entre les différentes typologies de logements permettant de favoriser les itinéraires résidentiels sur la commune.</p>
	<p>Favoriser le maintien sur place des jeunes actifs et le renouvellement de la population, notamment en maintenant une offre locative significative sur la commune.</p>
	<p>Anticiper les besoins liés à l'augmentation de la population de plus de 60 ans.</p>
	<p>Inciter à des modes d'urbanisation et des typologies bâties se référant aux caractéristiques patrimoniales et rurales de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ favoriser la densité bâtie et les alignements sur rue □ prévoir la création d'espaces publics structurants au sein des nouvelles opérations d'ensemble □ traiter les limites et les interfaces □ définir des conditions d'implantation dans le respect des caractéristiques topographiques et du grand paysage.
<p>Soutenir le développement de l'activité locale</p>	<p>Favoriser le maintien et le développement du tissu économique local, en particulier les commerces et services de proximité dans le centre bourg.</p>
	<p>Encourager et faciliter l'implantation d'activités et d'équipements liés aux services à la personne, en appui du développement programmé du pôle d'accueil médicalisé.</p>
	<p>Prévoir le développement d'une nouvelle zone d'activité artisanale au sud de la commune.</p>
	<p>Créer les conditions du renforcement de l'attractivité touristique de Rauzan, apte à soutenir et développer l'activité locale liée (restauration, loisirs, hébergement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ dynamiser la politique d'accueil touristique et de découverte du patrimoine historique du bourg □ encourager et soutenir les actions de valorisation et de découverte des châteaux viticoles (œno tourisme) et historique du bourg, en lien avec la recherche d'une dynamisation ou du développement des commerces liés □ soutenir la création de gîtes ruraux et/ou de chambres d'hôtes sur la commune.
	<p>Garantir le maintien et le développement de l'activité agricole.</p>

Carte d'orientations générales



-  Sauvegarde et mise en valeur des caractéristiques patrimoniales du bourg ancien
-  Préservation des tissus de faubourg
-  Ensemble urbain ou architectural remarquable à préserver
-  Secteur d'urbanisation pavillonnaire à requalifier
-  Secteur potentiel d'extension urbaine
-  Limites durables à l'urbanisation du bourg
-  Secteur potentiel de développement économique
-  Coupure à l'urbanisation à maintenir
-  Point de vue et perspective lointaine à préserver durablement
-  Aménagement de la voirie
Traitement de l'entrée de bourg
-  Espaces à forte valeur écologique et paysagère à protéger durablement
-  Principaux boisements à préserver
-  Périmètre de ZNIEFF