

Commune de
RAUZAN

Département de la Gironde (33)

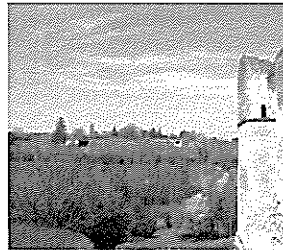
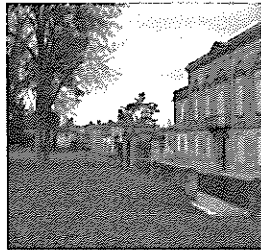
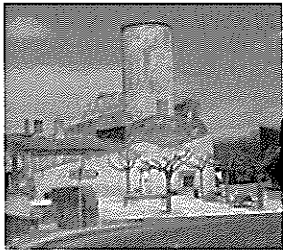
Révision prescrite le

20 juin 2005

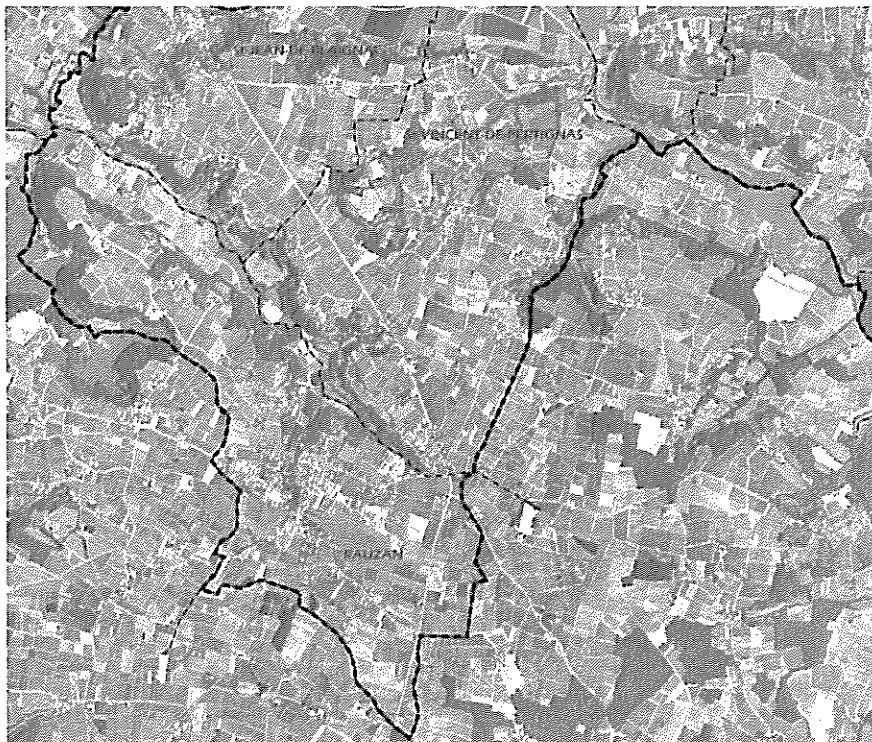
PLAN LOCAL D'URBANISME


P.L.U. arrêté le

29 avril 2010



Approuvé le



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

Rivière Environnement Sarl

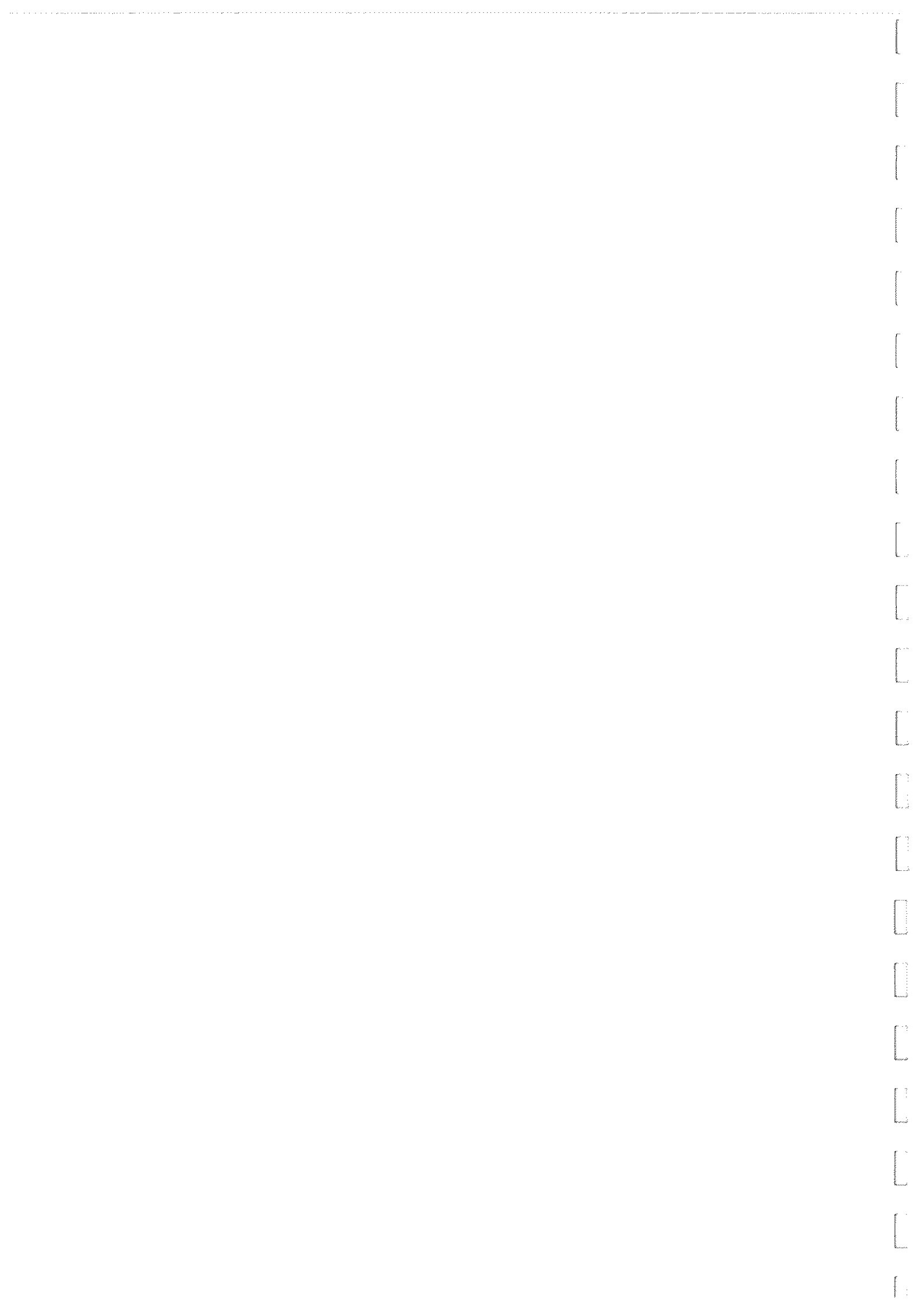


32 rue du prêche
33130 Bègles
tél : 05 56 49 59 78

riviere.environnement@wanadoo.fr

2.b

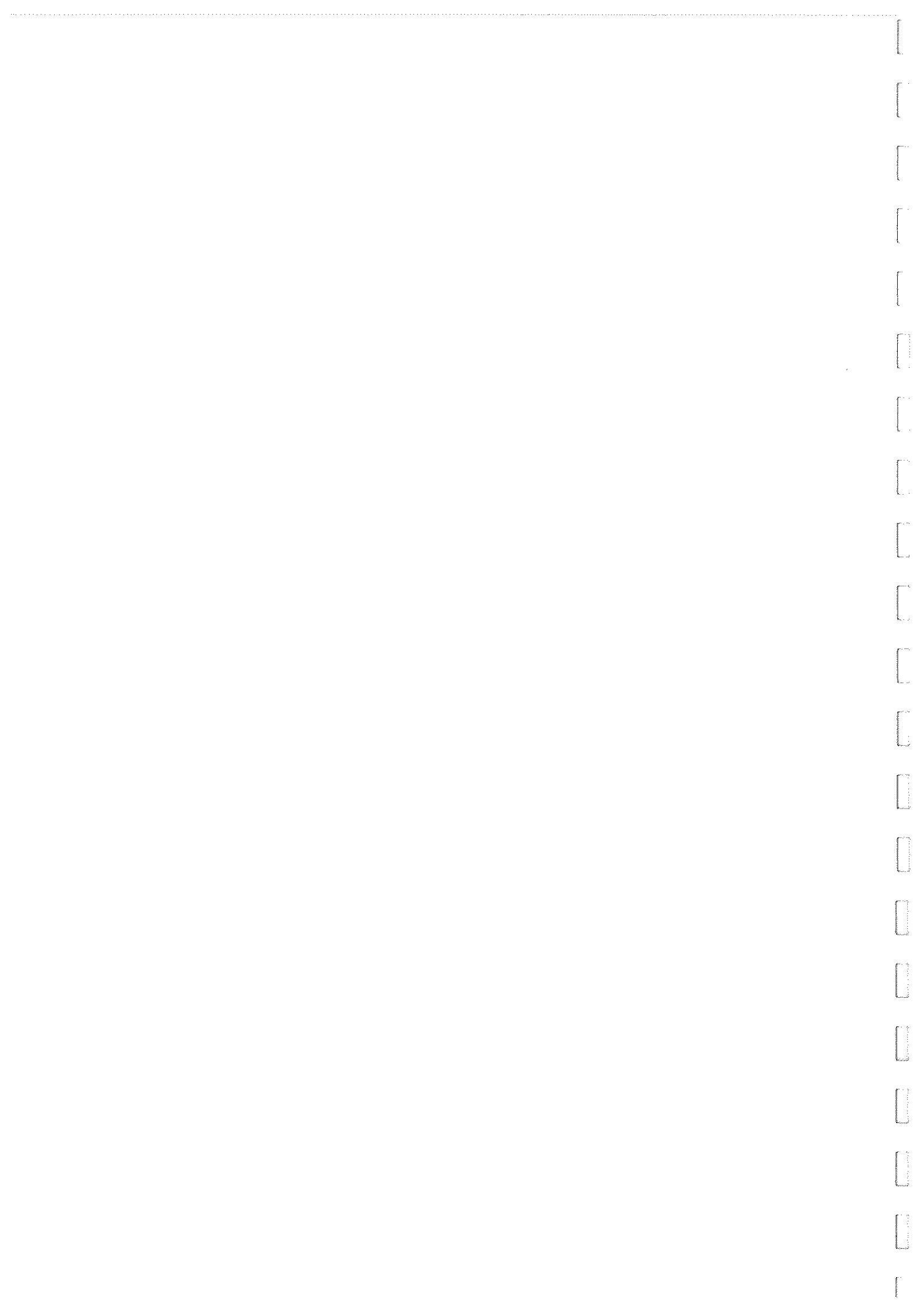
Orientations d'aménagement particulières



Sommaire

Avertissement	1
Orientation d'aménagement n°1, zone 1AU1	2
Orientation d'aménagement n°2, zone 1AU2	5
Orientation d'aménagement n°3, zone 1AUy3	6
Orientation d'aménagement n°4, zone 1AUy4	8





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 1AU1 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

LOCALISATION

Le secteur concerné par l'orientation est situé au coeur de la commune, sur un espace de transition entre le centre ancien et ses franges rurales arrières. Délimité au nord par le chemin de la Vineuse et au sud par la voie communale n°12, il constitue l'une des zones à urbaniser dans le PLU.



LE CONTEXTE

D'une superficie de 1,9 hectares, le secteur bénéficie d'une localisation privilégiée avec :

- une situation stratégique d'entrée de bourg à l'est, marquant la transition entre un tissu urbain de centre-bourg et ses extensions périphériques à l'est et au sud.
- une voie urbaine importante qui le délimite au nord en continuité de la rue principale du bourg : le chemin de la Vineuse
- sa proximité aux grands équipements publics de la commune : collège et gymnase .

La spécificité du terrain est aussi de posséder de grandes qualités paysagères, accentuées par un relief marqué, avec :

- un dénivelé dans sa partie sud et une situation en contrehaut de la voirie
- la permanence d'anciennes trames parcellaires présentes sous forme de haies, d'alignement d'arbres et de murets en pierre sèche
- la subsistance des anciennes grilles du château faisant face au terrain situé de l'autre côté du chemin de la Vineuse.

PRINCIPES URBAINS

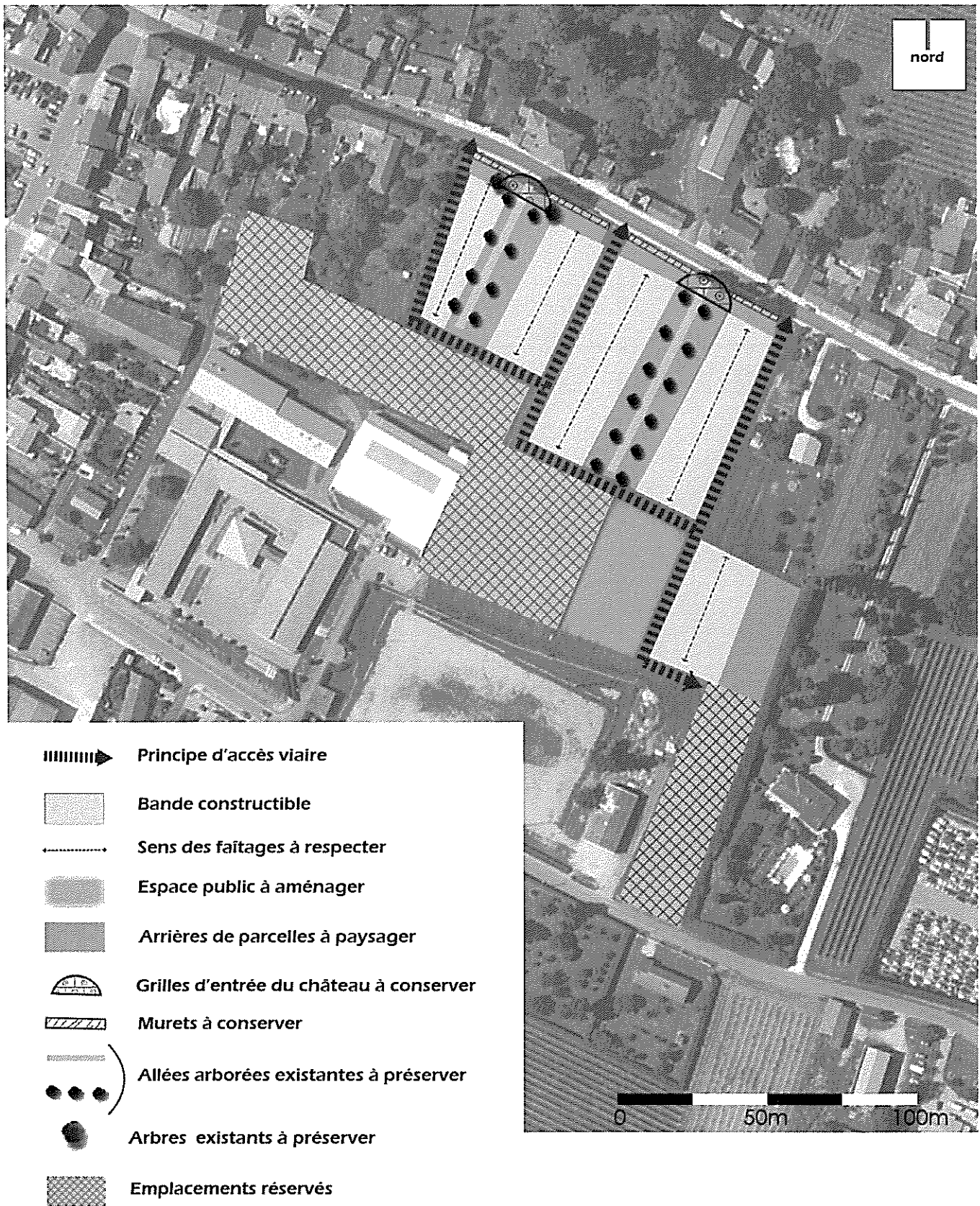
Un nouveau quartier d'habitat sera proposé sur les parcelles enherbées et plantées en vigne. Les lignes végétales existantes seront préservées et valorisées. Elles serviront d'éléments paysagers structurants et de cadre à l'organisation interne de l'opération. Ainsi, les allées plantées et les grilles d'entrées du château seront sauvegardées et proposées en mail piéton desservant les rangées de maisons individuelles. Ses abords seront plantés afin de composer un écran végétal préservant l'intimité des parcelles privées. Cinq bandes de maisons individuelles viendront s'implanter en peigne le long du chemin de la Vineuse, faisant ainsi alterner bâti et espaces paysagers. Un parc sera créé au coeur de l'opération afin de proposer un espace de détente et d'agrément aux nouveaux habitants et de faciliter l'insertion de l'opération dans un contexte bâti marqué par des emprises disparates (accroche avec le quartier sud et avec les équipements). Trois accès seront créés depuis le chemin de la Vineuse qui permettront d'irriguer l'opération et de la lier avec le quartier au sud.

Par ailleurs, il sera créé plusieurs secteurs inscrits en emplacements réservés dans le PLU et qui permettront de prévoir notamment l'extension du gymnase.

CONDITIONS D'ÉQUIPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

Le secteur fera l'objet soit d'une opération d'ensemble (publique ou privée) et sera viabilisé à l'occasion de la réalisation de l'opération, soit d'autorisations individuelles dès lors que les orientations urbaines et paysagères sont respectées.

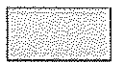
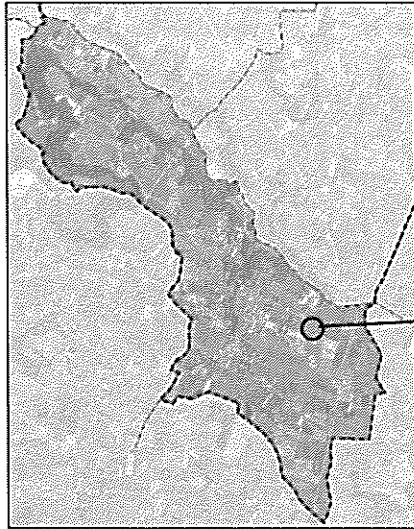
Orientation d'aménagement zone 1AU1





ZONE 1AU₂ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

LOCALISATION



Bande constructible



Sens des faitages à respecter

CONTEXTE

D'une superficie de 1,7 hectares, le secteur bénéficie d'une situation privilégiée en entrée de bourg en entrée de bourg, à l'est de la commune

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur en limite est du bourg, est l'occasion d'achever l'urbanisation du secteur de Villotte, en constituant une zone habitée de part et d'autre de la route.

CONDITIONS D'ÉQUIPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

Le secteur fera l'objet soit d'une opération d'ensemble (publique ou privée) et sera viabilisé à l'occasion de la réalisation de l'opération, soit d'autorisations individuelles dès lors que les orientations urbaines et paysagères sont respectées.

ZONE 1AUy3 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

LOCALISATION

Le secteur inscrit en zone à urbaniser dans le PLU est situé au sud de la commune, au lieu dit Petit Bourg Sud, dans un secteur majoritairement agricole. Il est desservi au sud par la route communale n°6 et à l'est par la route communale n°10. Il est délimité au nord par un petit chemin rural enherbé, et au sud par quelques arbustes faisant face au hameau ancien de Daubert.



LE CONTEXTE

D'une superficie de 4,3 hectares, le secteur de Petit Bourg représente un secteur à enjeu en vue d'une extension de la zone d'activité actuelle de par :

- sa proximité à la zone d'activité actuelle et à l'usine de carrosserie automobile située au lieu-dit Petit Bourg nord
- deux axes routiers qui le délimitent et lui permettent une desserte aisée
- la présence de plusieurs groupements d'habitation à ses abords qui en font un secteur mixte du point de vue de ses fonctions urbaines.

Actuellement planté en vignes et libre de construction, le secteur est caractérisé par une topographie relativement plane, accentuée par l'absence de motifs arborés en dehors du maillage végétal existant face au hameau. Cet élément, qui peut être un atout pour la viabilisation du site et l'implantation des constructions doit néanmoins être pris en compte afin d'assurer correctement l'intégration des futures constructions dans leur environnement urbain et paysager.

PRINCIPES URBAINS

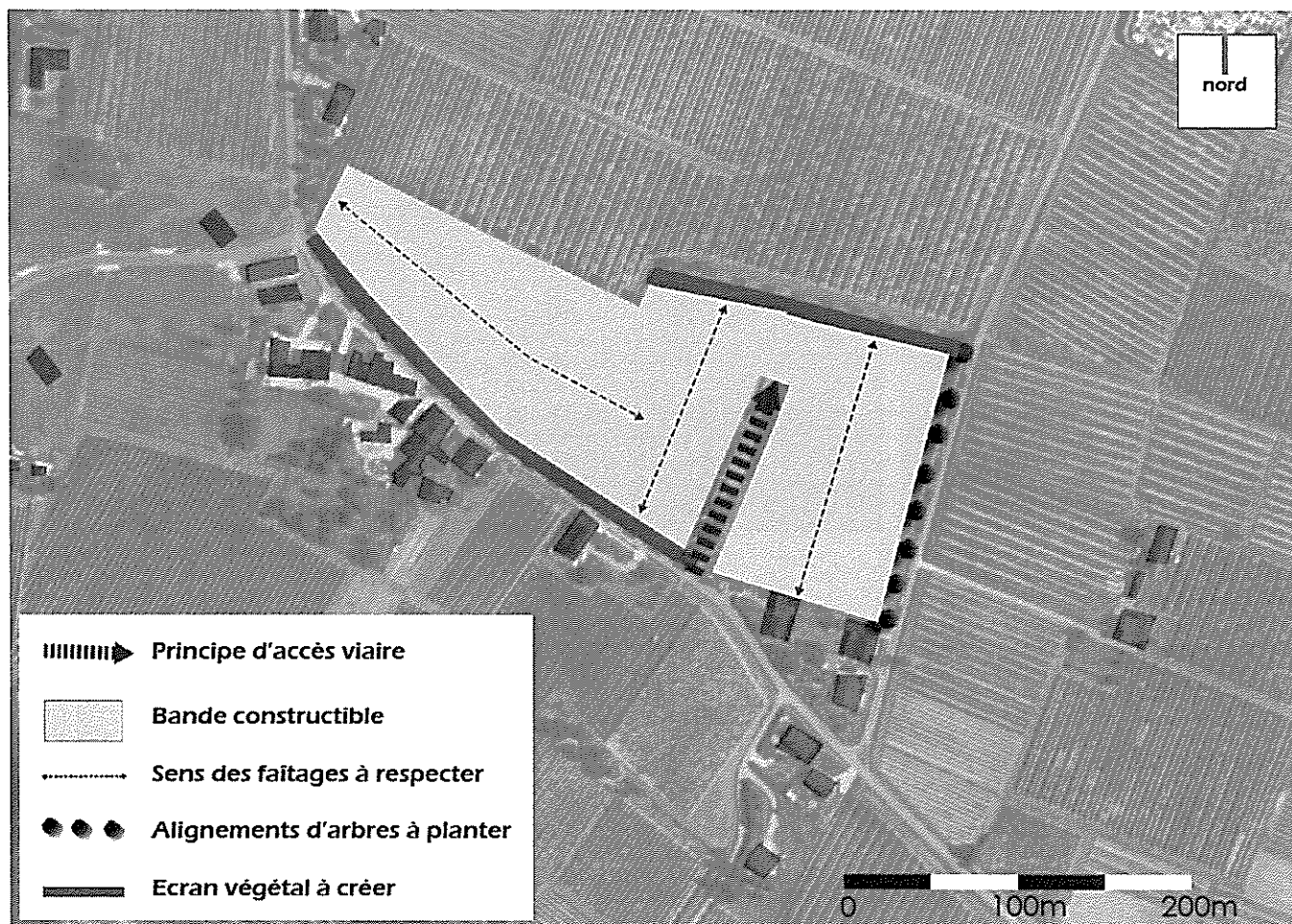
L'extension de la zone d'activité s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activité actuelle. Les motifs arborés repérés sont conservés et renforcés afin de composer un véritable écran végétal aux nouveaux bâtiments d'activité. Dès lors, ces derniers seront implantés en recul suffisant des voies communales n°6 et n°10, ce qui permettra de limiter leur impact visuel sur les constructions résidentielles et de préserver l'intimité des parcelles privées. L'accès à la nouvelle zone d'activité s'effectuera depuis la voie communale n°6 par la création d'une voie de desserte interne.

CONDITIONS D'ÉQUIPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

Le secteur pourra être urbanisé, soit à l'occasion d'une opération d'ensemble, soit au coup par coup, à condition que :

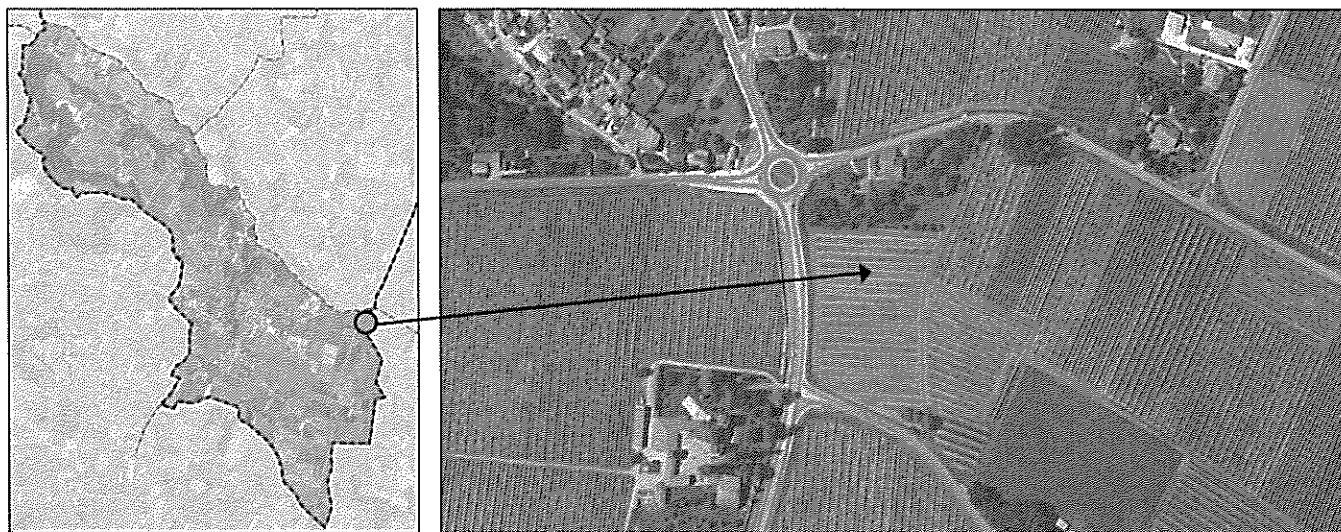
- les orientations urbaines et paysagères soient respectées
- les conditions de desserte au terrain et de raccordement de la construction aux réseaux d'eau et d'électricité soient préalablement assurées.

Orientation d'aménagement zone 1AUy3



ZONE 1AUy4 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

LOCALISATION



LE CONTEXTE

D'une superficie de 1,87 hectare, ce secteur est en situation stratégique, au niveau du rond-point de Villesèque le long de la RD670, et à proximité des communes de Saint-Vincent de Pertignas, Blasimon et Mérignas.

PRINCIPES URBAINS

L'accès à la future zone se fera par la RD127E3 (chemin de Blasimon) au sud de l'opération. Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact visuel depuis la route, il conviendra de paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés (massifs arbustifs de différentes hauteurs, alignements d'arbres).

Les arbres existants situés dans les franges extérieures de la zone à urbaniser seront préservés.

CONDITIONS D'ÉQUIPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- du respect des orientations urbaines et paysagères
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux réseaux d'eau et d'électricité

Orientation d'aménagement zone 1AUy4

