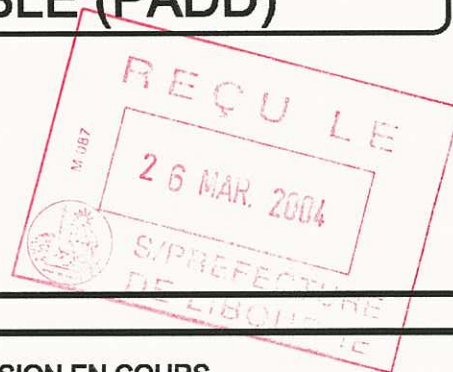


COMMUNE DE CASTILLON LA BATAILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



PROCEDURE ANTERIEURE

P.O.S. approuvé le 17/12/1990

REVISION EN COURS

Prescrite le:

04/10/2001

Projet de PLU

Arrêté le: 07/07/2003

Modifié suite à l'avis des
personnes publiques

le: 12/02/2004

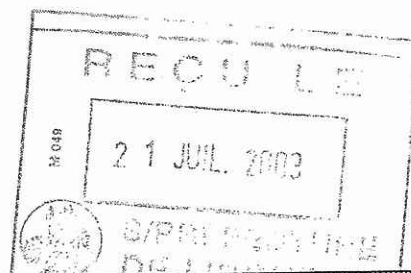
Approuvée le :

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE LA GIRONDE



Service d'Aménagement Territorial Est
Atelier d'Urbanisme

3



**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE
(PADD)**

CASTILLON-LA-BATAILLE



PREAMBULE

I/ DEFINITION ET CONTENU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Le PADD est un document opposable au même titre que le règlement d'urbanisme ou le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Son contenu est défini par les articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme. Sa portée réglementaire est établie à l'article R.123-1 de ce même code.

Il est composé de **deux parties**:

⇒ **une partie obligatoire**, qui exprime les **orientations générales d'urbanisme et d'aménagement** concernant l'organisation générale du territoire communal, dans le respect des principes légaux de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (mettant notamment en avant les principes d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles, de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale, et d'utilisation économe et équilibrée de l'espace),

⇒ **une partie facultative**, qui précise des **orientations et prescriptions particulières**, notamment en ce qui concerne la **préservation des centres-villes, la restructuration d'îlots bâtis, le traitement des espaces publics, la diversité commerciale des quartiers, la préservation des paysages et l'aménagement des entrées de ville.**

II/ PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R.123-1 et dans les conditions prévues par l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, les **orientations générales du PADD du PLU sont opposables «[...] à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan ».**

Elles s'imposent, y compris à la commune elle-même, dans des termes de compatibilité: les actions et opérations engagées ne doivent pas être contraires à ces orientations et doivent contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Elles sont donc un cadre de référence pour interpréter, si besoin est, les autres documents du PLU (plan de zonage, règlement d'urbanisme notamment), garantissant ainsi la cohérence de l'action municipale en matière de politiques urbaines.

PROBLÉMATIQUE COMMUNALE DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC ET DE L'ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le diagnostic communal et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont mis en évidence les points suivants, à l'aide notamment d'une étude paysagère spécifique et d'une étude urbaine de réflexion sur l'aménagement du centre-ville:

☉ **La qualité de la production viticole locale**, classée en Appellation d'Origine Contrôlée « Côtes de Castillon », valeur montante dans les appellations girondines,

☉ **Les atouts paysagers et environnementaux** des coteaux (ZNIEFF) et de la Dordogne, et la valeur des perspectives visuelles encore existantes sur les coteaux,

☉ **Les fortes contraintes géographiques** (superficie communale très faible, ruissellement pluvial des coteaux,...), celles liées aux **infrastructures** (passage au cœur des zones urbaines de la RD 936 et de la voie ferrée reliant Libourne à Sainte-Foy-La-Grande), et celles liées aux **risques naturels** (zones inondables identifiées dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, risques de glissements de terrains,...),

☉ **L'impact en terme de fonctionnement urbain du projet de déviation de la RD 936** (sur la rive opposée de la Dordogne) et de **développement touristique**,

☉ **La présence de zones urbanisées denses** et la rareté des espaces potentiellement urbanisables,

☉ **Le vieillissement constaté de la population** et le faible essor démographique possible à la seule échelle communale,

☉ **Les incidences de la présence ou non des réseaux** (eau, électricité, assainissement des eaux usées et défense incendie notamment) en terme d'urbanisation.

☉ **Les incidences nouvelles de la mise en place récente d'une Communauté de Communes à laquelle adhère Castillon**, et le voisinage direct de la commune de **Saint-Magne-de-Castillon** à l'ouest, commune disposant d'une importante zone d'activités économiques et d'espaces encore disponibles pour une urbanisation nouvelle,

☉ **Le manque de mise en valeur et de lisibilité des espaces publics**, notamment centraux,

☉ **La problématique de la circulation et du stationnement**, notamment en centre-ville,

☉ **Le besoin de préserver de manière dynamique la qualité patrimoniale et architecturale du centre-ville**,

☉ **La nécessité de maintenir l'offre commerciale en centre-ville**,

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

La municipalité de CASTILLON a souhaité que cette démarche d'élaboration de PLU soit l'occasion d'une réflexion globale sur l'évolution communale de manière transversale.

Cette réflexion intègre tous les aspects de la vie de la cité et les différents filtres que constituent notamment les contraintes liées au PPRI, au dimensionnement suffisant des réseaux, à la présence d'une défense incendie conforme et à la réalisation d'un assainissement individuel réaliste des eaux usées.

C'est donc avec le souci d'exprimer au mieux un projet d'ensemble pour l'avenir de la commune qu'a été abordée l'élaboration du PLU.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Les principales orientations affichées par la municipalité sont autant d'objectifs à atteindre pour ce PLU pour répondre aux enjeux identifiés dans la problématique ci-dessus :

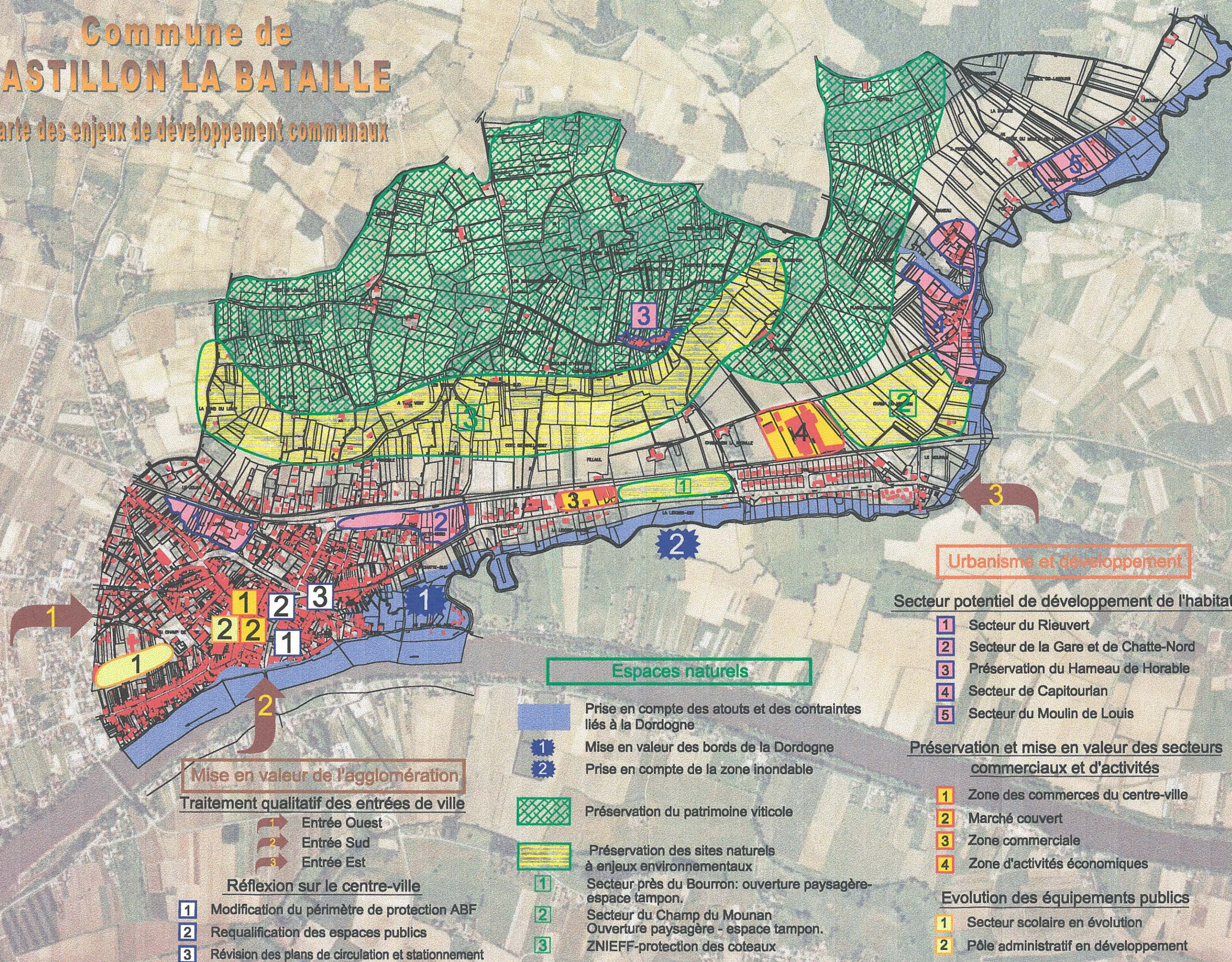
ENJEUX / PROBLEMATIQUE	ORIENTATION DÉFINIE PAR LA COMMUNE
La qualité de la production viticole locale (AOC Côtes de Castillon)	(1) L'indispensable prise en compte de l'activité viticole et de ses besoins de développement
Les atouts paysagers et environnementaux (coteaux, ZNIEFF, Dordogne, boisements)	(2) La protection et la valorisation des paysages et des espaces naturels de qualité
Les fortes contraintes géographiques, celles liées aux infrastructures, et celles liées aux risques naturels (risques inondation et glissement de terrains)	(3) La protection de la population vis-à-vis des risques naturels (4) L'amélioration du fonctionnement urbain
L'impact en terme de fonctionnement urbain du projet de déviation de la RD 936 et de développement touristique	(4) L'amélioration du fonctionnement urbain

La présence de zones urbanisées denses et la rareté des espaces potentiellement urbanisables	(5) La mise sur le marché de nouveaux secteurs constructibles denses et judicieusement localisés
Les incidences nouvelles de la mise en place récente d'une Communauté de Communes à laquelle adhère Castillon, et le voisinage direct de la commune de Saint-Magne-de-Castillon à l'ouest	(6) La préservation de l'activité économique et de l'offre commerciale locale, avec un regard intercommunal
Le manque de mise en valeur et de lisibilité des espaces publics	(7) L'amélioration du cadre de vie de la population
La problématique de la circulation et du stationnement	(4) L'amélioration du fonctionnement urbain
Le besoin de préserver de manière dynamique la qualité patrimoniale et architecturale du centre-ville	(7) L'amélioration du cadre de vie de la population
La nécessité de maintenir l'offre commerciale en centre-ville	(6) La préservation de l'activité économique et de l'offre commerciale locale, avec un regard intercommunal
Le vieillissement constaté de la population et le faible essor démographique possible à la seule échelle communale	(7) L'amélioration du cadre de vie de la population (8) Le développement et le maintien des équipements et des services publics (scolaires, administratifs, socio-culturels, sportifs,...) sur la commune
Les incidences de la présence ou non des réseaux en terme d'urbanisation	(5) La mise sur le marché de nouveaux secteurs constructibles denses et judicieusement localisés

La carte ci-après cherche à synthétiser, par thèmes, l'ensemble des orientations retenues, dans un souci d'une immédiate lisibilité du projet global communal.

Commune de CASTILLON LA BATAILLE

Carte des enjeux de développement communaux



II/ LA TRANSCRIPTION OPERATIONNELLE DE CES ORIENTATIONS

ORIENTATION RETENUE	TRANSCRIPTION OPÉRATIONNELLE
① L'indispensable prise en compte de l'activité viticole et de ses besoins de développement	Le PLU va être l'outil permettant (dans son zonage) d'identifier les secteurs exclusivement réservés à l'usage agricole (et donc viticole), garantissant de ce fait un développement de ces secteurs (de coteaux essentiellement) compatible avec les besoins évalués par les instances agricoles.
② La protection et la valorisation des paysages et des espaces naturels de qualité	Là encore, le zonage du PLU va permettre de définir des zones naturelles, inconstructibles donc garantes de la préservation de ces espaces. Cette protection sera complétée par la mise en œuvre, sur le plan de zonage, d'espaces boisés classés, visant à protéger de l'abattage certains boisements et à éviter toute construction sur ces sites.
③ La protection de la population vis-à-vis des risques naturels	L'élaboration du PLU est l'occasion privilégiée pour intégrer les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé concernant le risque inondation lié à la Dordogne et à ses affluents, et de rendre inconstructible au travers de son zonage les secteurs présentant un risque potentiel de glissement de terrains. Le PPRI est joint en annexe au PLU pour garantir sa bonne prise en compte. C'est donc ce PPRI qui fait foi en terme de délimitation des zones inondables (rouges et bleues) et de règlement spécifique à appliquer au sein de ces zones.
④ L'amélioration du fonctionnement urbain	De nouveaux plans de circulation et de stationnement vont être mis en œuvre pour améliorer la desserte centrale, délester les espaces publics centraux de qualité des « véhicules ventouses » et rationaliser l'utilisation des derniers espaces publics non affectés. Ce nouveau mode de fonctionnement urbain, pouvant se mettre en œuvre en plusieurs étapes, s'adaptera aussi à la création de la future déviation de la RD 936 (qui passera sur la berge opposée de la Dordogne et inversera la perception actuelle de la ville par les personnes en transit).

⑤ La mise sur le marché de nouveaux secteurs constructibles denses et judicieusement localisés	Le PLU identifie un zonage particulier pour les espaces urbanisés encore vierges de constructions, permettant d'imposer certaines règles dont l'objet est la maîtrise qualitative de l'ouverture de ces zones à l'urbanisation. Les principes d'aménagement de ces zones sont ainsi définis en termes d'accès, de desserte interne, d'implantation des constructions,...
⑥ La préservation de l'activité économique et de l'offre commerciale locale, avec un regard intercommunal	La remise en valeur des principaux espaces publics, conjuguée avec l'amélioration du stationnement (offre rationalisée et accrue, nouvelles localisations,...), participera à renforcer l'attractivité des commerces du centre-ville. La réhabilitation des trottoirs et des espaces piétonniers sera également source d'une meilleure desserte des zones commerçantes. En ce qui concerne les sites industriels ou artisanaux, le PLU (dans son zonage et son règlement) cherchera à préserver les activités existantes (en prévoyant la possibilité d'éventuelles extensions). Il permettra également l'implantation de nouvelles entreprises (mixité des fonctions urbaines transcrites dans le règlement d'urbanisme notamment). Toutefois, la municipalité a adopté une politique volontairement d'avenir en identifiant le principal pôle de développement économique sur la commune voisine de Saint Magne de Castillon (sur un site de plus de 20 hectares). La carte de l'intercommunalité, vecteur de synergie, est donc jouée sur ce thème, dans le souci d'optimiser l'efficacité de l'action intercommunale et celle des investissements publics.
⑦ L'amélioration du cadre de vie de la population	Cette amélioration passe, en plus des nouveaux plans de circulation et de stationnement, par le retraitement plus qualitatif des espaces publics, notamment centraux. La volonté communale est de réhabiliter fortement les principaux espaces (rue Victor Hugo, allées de la République, place Orus, marché couvert,...), en développant les liaisons douces (piétonnes et cyclables).

⑧ Le développement et le maintien des équipements et des services publics (scolaires, administratifs, socio-culturels, sportifs,...) sur la commune	Une réflexion en terme d'optimisation et de localisation des équipements et des services publics a été menée dans la perspective de l'élaboration du PLU. Ses conclusions se traduisent par une volonté de regroupement des fonctions (scolaires, administratives,...) dans un cœur de ville nouveau, centré sur la Place du Champ de Foire, grand espace propice au stationnement ordonné d'un grand nombre de véhicules (et composé notamment par le récent pôle administratif, le site de la gendarmerie et de la Poste, la piscine,...). Ce nouveau cœur de ville pourra être, à terme, le centre-ville de l'intercommunalité Castillon / Saint Magne de Castillon.
---	--

LES ORIENTATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les orientations particulières concernent essentiellement le centre-ville et son aménagement.

En effet, si les espaces naturels et agricoles, ou encore les espaces urbanisés existants ou futurs situés à l'extérieur du centre-ville sont identifiés comme porteurs d'enjeux et intégrés dans le projet communal global, la déclinaison des orientations générales définies dans le présent PADD se fera au travers du plan de zonage et du règlement d'urbanisme (zones à vocation spécifique, mise en place d'espaces boisés classés, évocation des principes d'aménagement des zones à urbaniser,...).

Par contre, avant d'inscrire dans le plan de zonage (par exemple à l'aide d'emplacements réservés,...) ou dans le règlement d'urbanisme les prescriptions nécessaires à la bonne prise en compte de la politique communale de développement, certaines orientations concernant notamment l'évolution du cadre de vie, du fonctionnement urbain et du centre-ville sont à préciser dans le PADD.

I/ LES ENJEUX URBAINS DU CENTRE-VILLE

La création (et la mise en service) de la future déviation de Castillon ne devrait intervenir qu'à l'horizon d'une dizaine d'années.

Le plan ci-joint illustre le principe de cette déviation, qui contournera Castillon par la berge opposée de la Dordogne.

Il apparaît néanmoins nécessaire de prendre en compte dès à présent cette donnée, dans la perspective de nouveaux aménagements dans le centre-ville pouvant intervenir avant la mise en service de cette nouvelle voie.

La carte du fonctionnement urbain et des enjeux en centre-ville cherche à illustrer les différents types d'enjeux présents.

Trois thématiques se dégagent :

- ☐ la vie publique (nature et localisation des services et équipements publics),
- ☐ les espaces publics principaux et leur requalification,
- ☐ la spécificité des quartiers (commerciale, patrimoniale, architecturale,...).

II/ LES ORIENTATIONS POUR LE CENTRE-VILLE

Le cadre de vie et le fonctionnement urbain sont au centre des thématiques identifiées.

Aussi, la municipalité prévoit-elle dans les années à venir des opérations d'aménagements, dans une perspective d'amélioration de la qualité de vie locale et de développement pertinent et harmonieux du centre-ville.

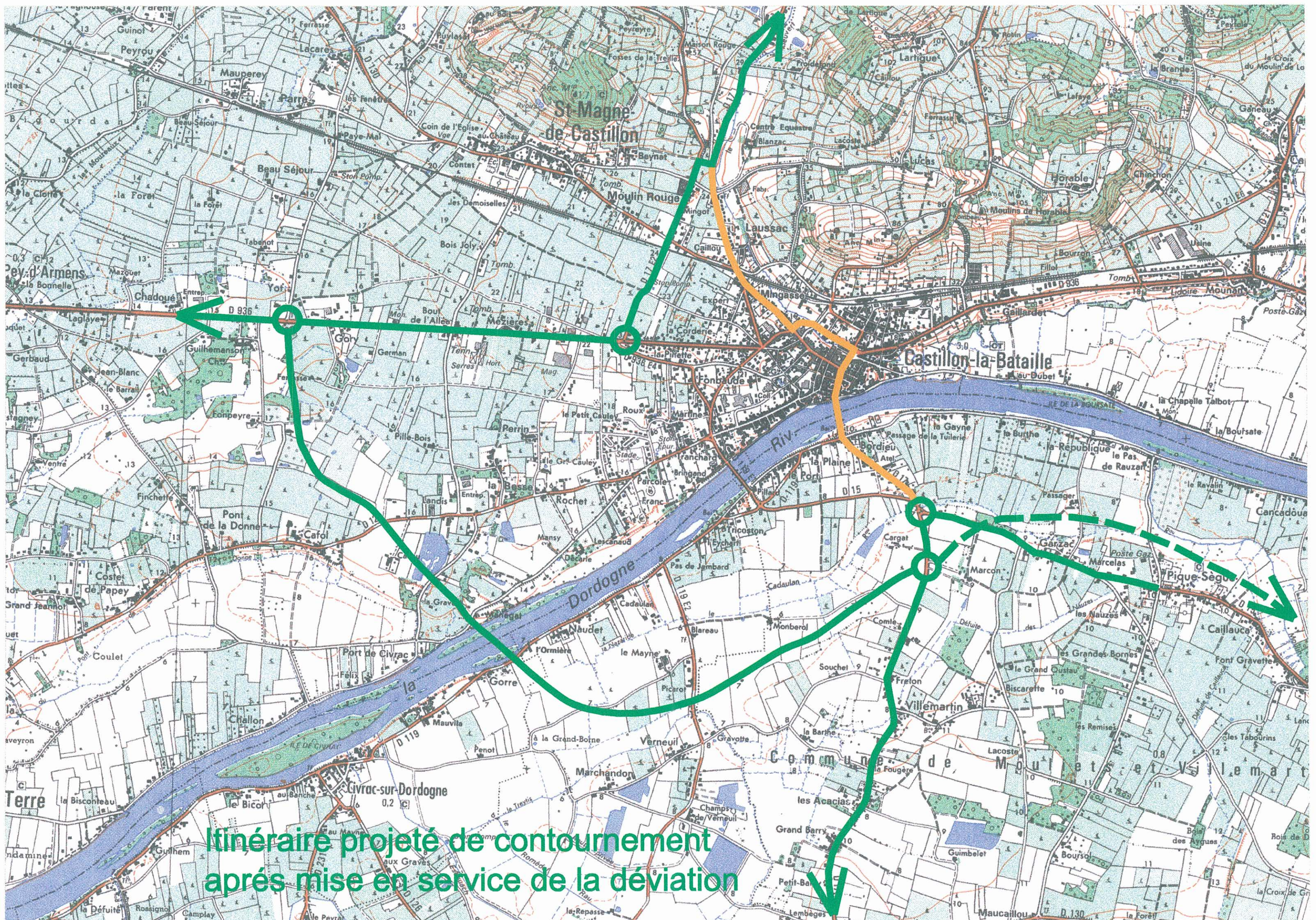
Ainsi seront mis en place de nouveaux plans de circulation et de stationnement (intégrant l'évolution induite par la future déviation de la RD 936 et les besoins en liaisons douces piétonnes et cyclables), seront entrepris des travaux de requalification (par tranches fonctionnelles) des principaux espaces publics, et sera recherché une rationalisation des bâtiments et équipements publics (avec un regroupement des fonctions de la vie publique dans un centre élargi).

La carte du fonctionnement urbain et des orientations illustre les principaux axes de travail identifiés et les principaux sites à étudier par étapes fonctionnelles.

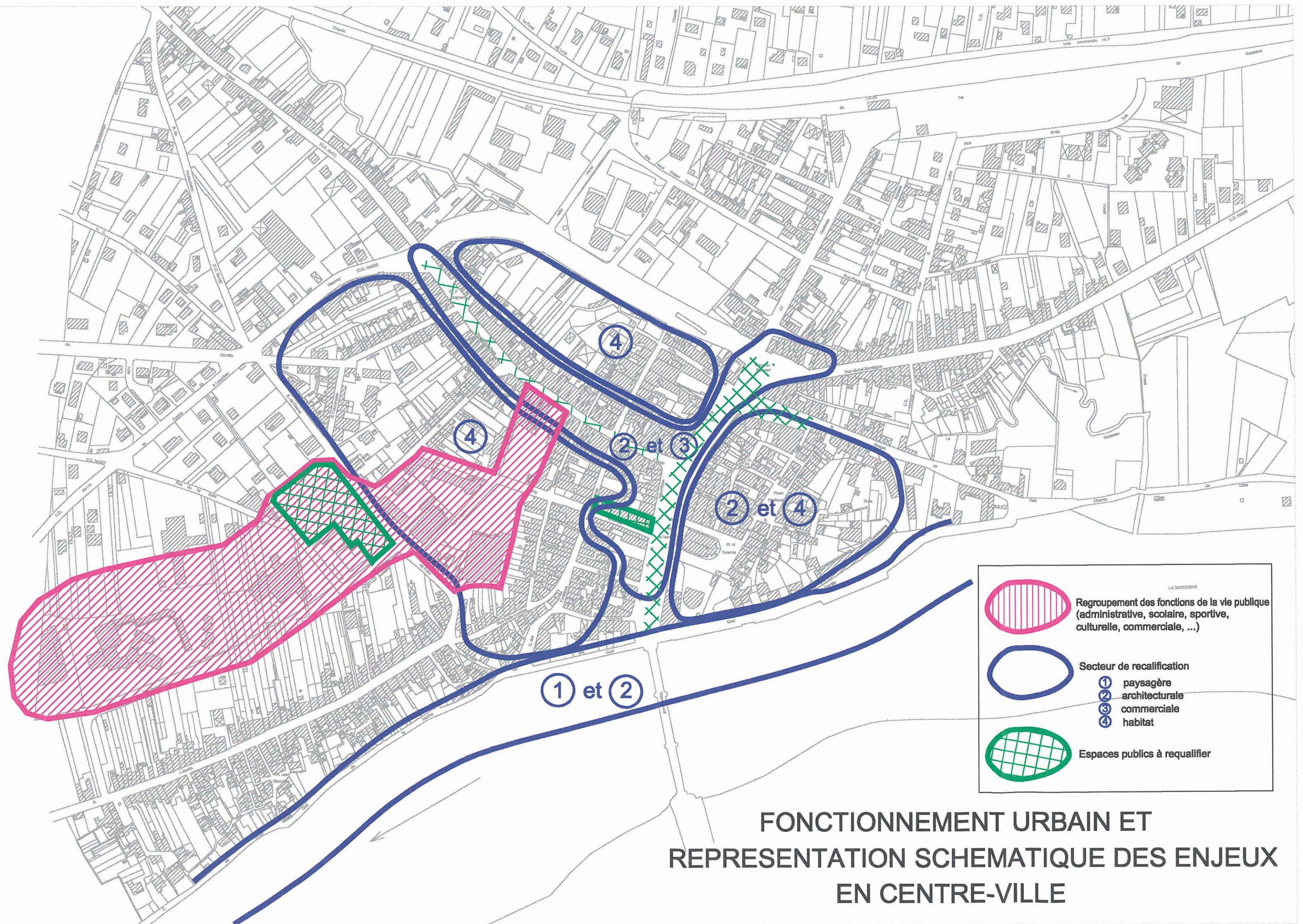
III/ LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES ZONES D'URBANISATION FUTURE

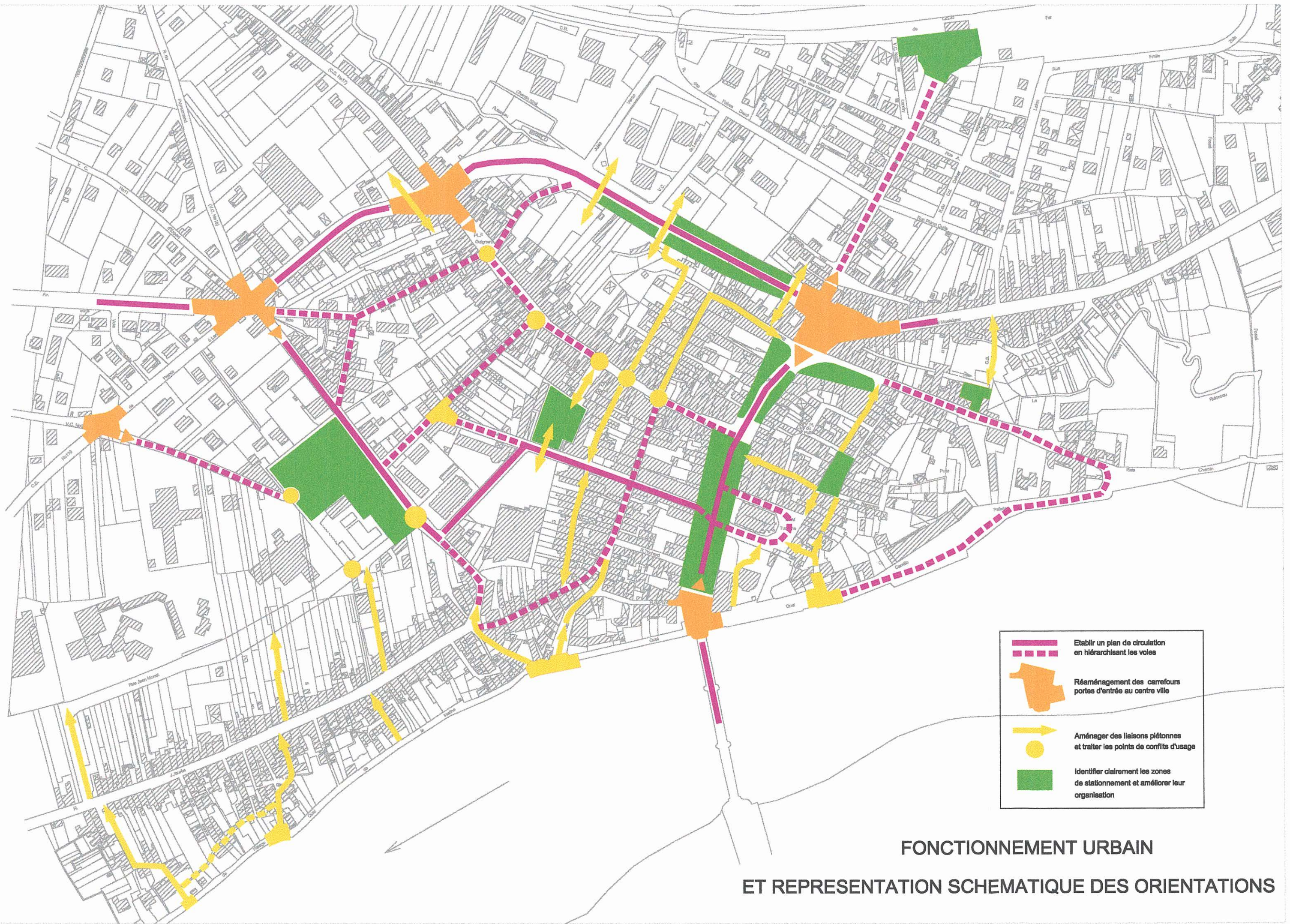
Pour affiner le « projet de ville », et qualifier les espaces voués à une nouvelle urbanisation, des schémas d'aménagement des zones d'urbanisation future (zones AU du plan de zonage) ont été réalisés pour définir les grands principes de structuration de ces espaces.

Le souci était notamment d'intégrer au mieux tant dans le tissu bâti que dans l'environnement paysager ces secteurs d'habitat, qui s'ouvriront à l'urbanisation par le biais de lotissements ou d'opérations groupées.



Itinéraire projeté de contournement
après mise en service de la déviation





FONCTIONNEMENT URBAIN

ET REPRESENTATION SCHEMATIQUE DES ORIENTATIONS

Zone AU 1 :

Les principes d'organisation et d'aménagement de cette zone sont les suivants :

- qualifier cet espace en impasse par la mise en place de liaisons douces (voie piétonne, connexion avec les espaces publics voisins,...)
- créer un masque visuel et phonique par rapport à la voie ferrée voisine
- assurer un stationnement satisfaisant, au regard du potentiel d'habitations envisageables

Zone AU 2 :

Les principes d'organisation et d'aménagement de cette zone sont les suivants :

- organiser l'urbanisation dans l'esprit des maisons de ville situées dans ce quartier (accès direct en façade, recul par rapport au fond de parcelle,...)
- créer un masque visuel et phonique par rapport à la voie ferrée voisine

Zone AU 3 :

Les principes d'organisation et d'aménagement de cette zone sont les suivants :

- organiser l'urbanisation afin de préserver la qualité paysagère des sites voisins (pied du coteau, vignoble,...)
- assurer une liaison entre les différentes voies de circulation voisines (éviter la création d'impasse,...)
- assurer la bonne prise en compte de la problématique du ruissellement pluvial

Zones AU 4 et AU 5 :

Les principes d'organisation et d'aménagement de ces zones sont les suivants :

- garantir la sécurité des accès sur la RD 21 (limitation maximale des accès directs sur cette route départementale)
- assurer un paysagement satisfaisant (plantations, espaces verts,...) de cette zone et sa bonne intégration dans le site
- garantir la mise en œuvre d'une défense contre l'incendie satisfaisante et conforme à la réglementation en vigueur

Les schémas ci-joints illustrent les principes d'aménagement de chaque zone AU.

RECU DE 20M DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX EMPRISES SNCF

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE PRINCIPLE
DE LA ZONE AU1

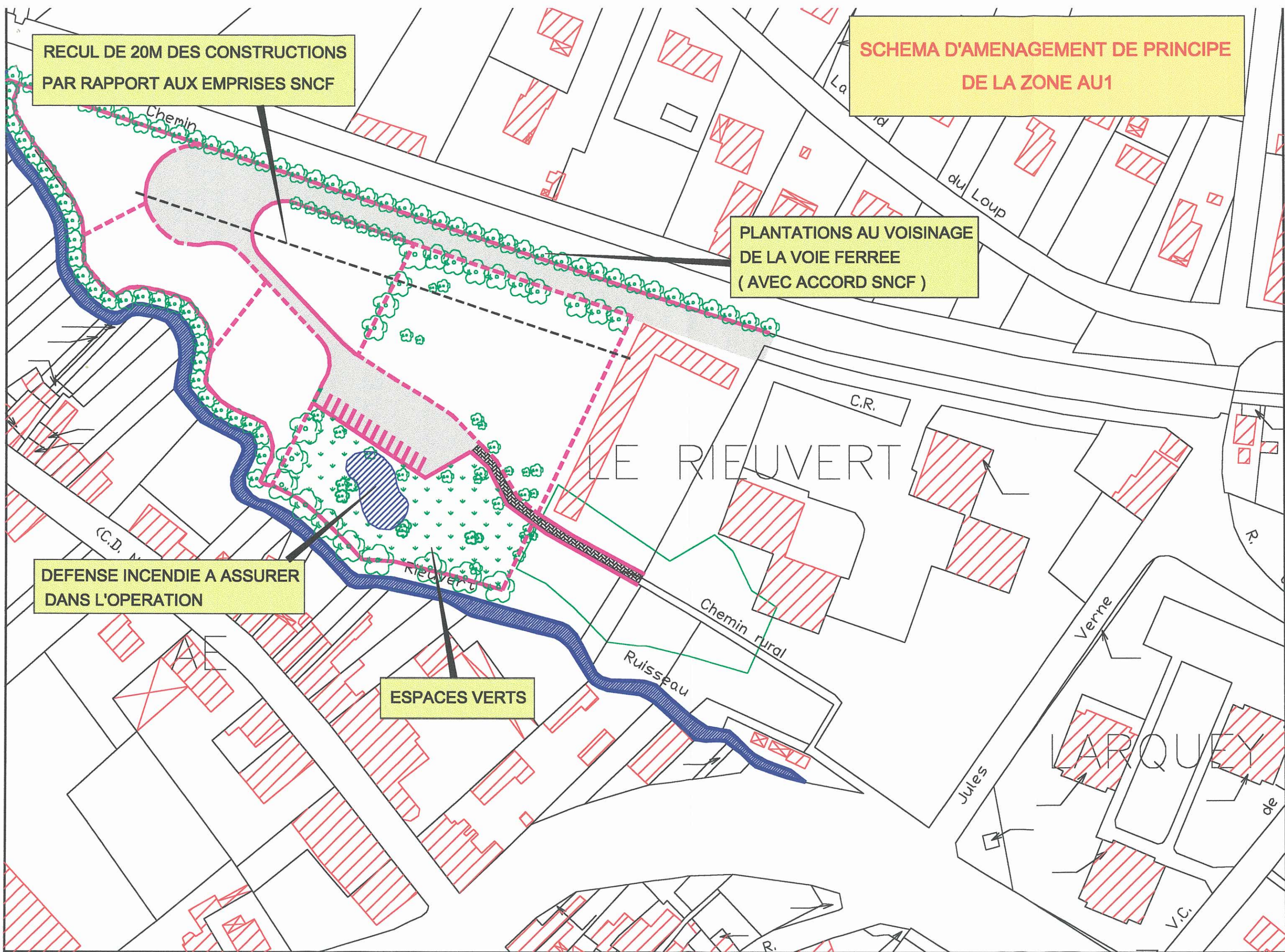
PLANTATIONS AU VOISINAGE
DE LA VOIE FERREE
(AVEC ACCORD SNCF)

DEFENSE INCENDIE A ASSURER
DANS L'OPERATION

ESPACES VERTS

LE RIEUVERT

VARQUEY

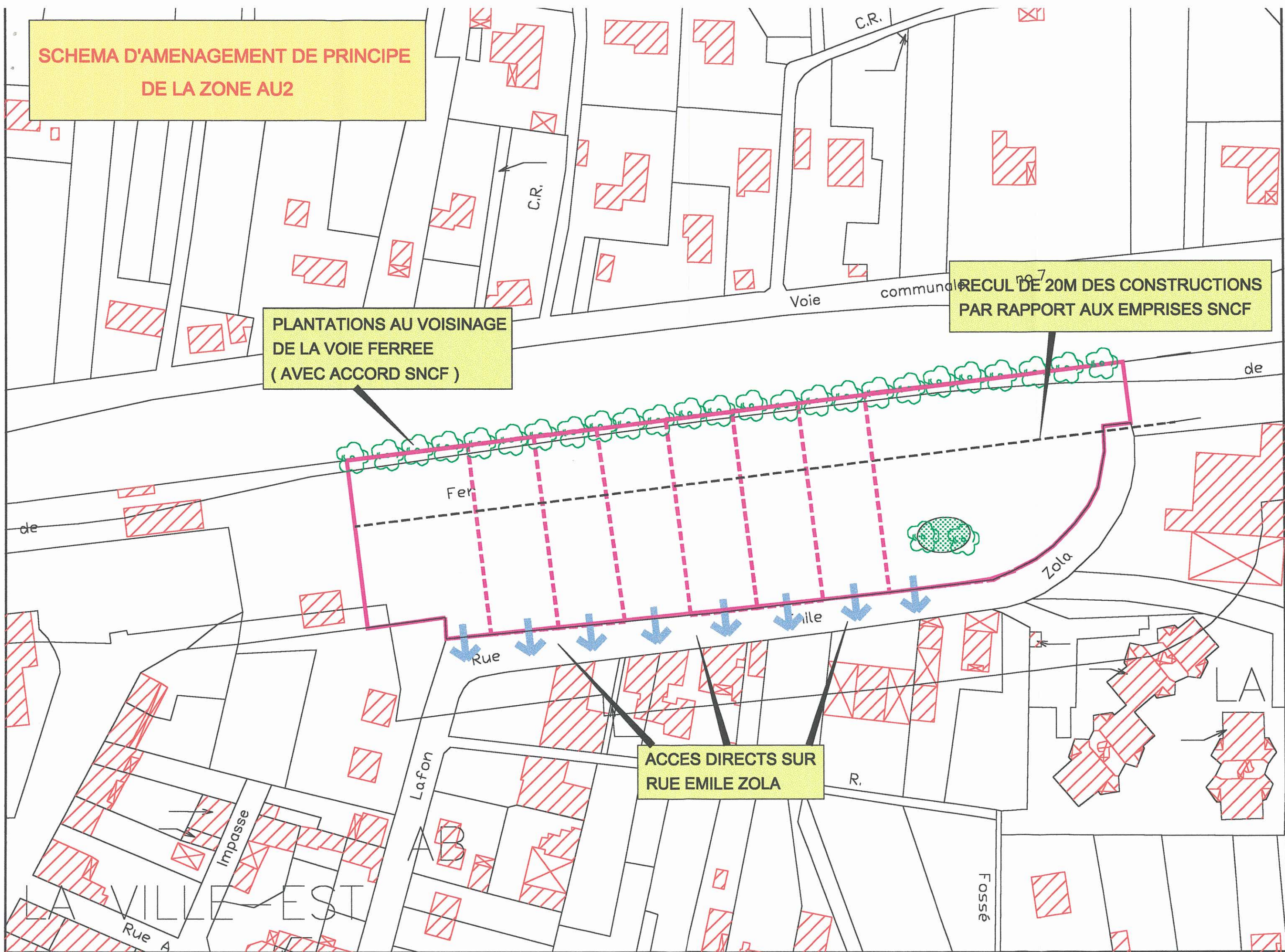


**SCHEMA D'AMENAGEMENT DE PRINCIPE
DE LA ZONE AU2**

**PLANTATIONS AU VOISINAGE
DE LA VOIE FERREE
(AVEC ACCORD SNCF)**

**RECU DE 20M DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX EMPRISES SNCF**

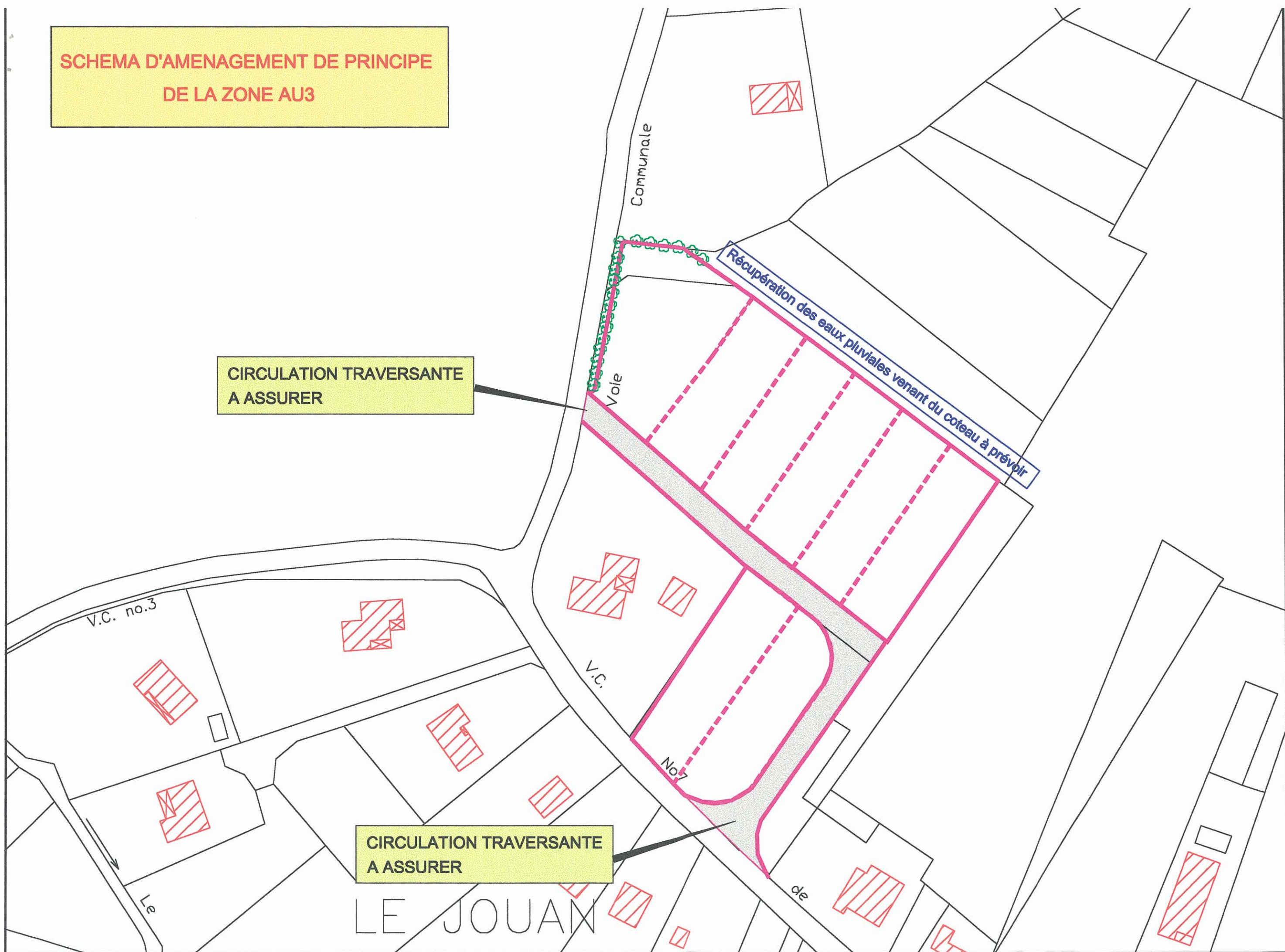
**ACCES DIRECTS SUR
RUE EMILE ZOLA**



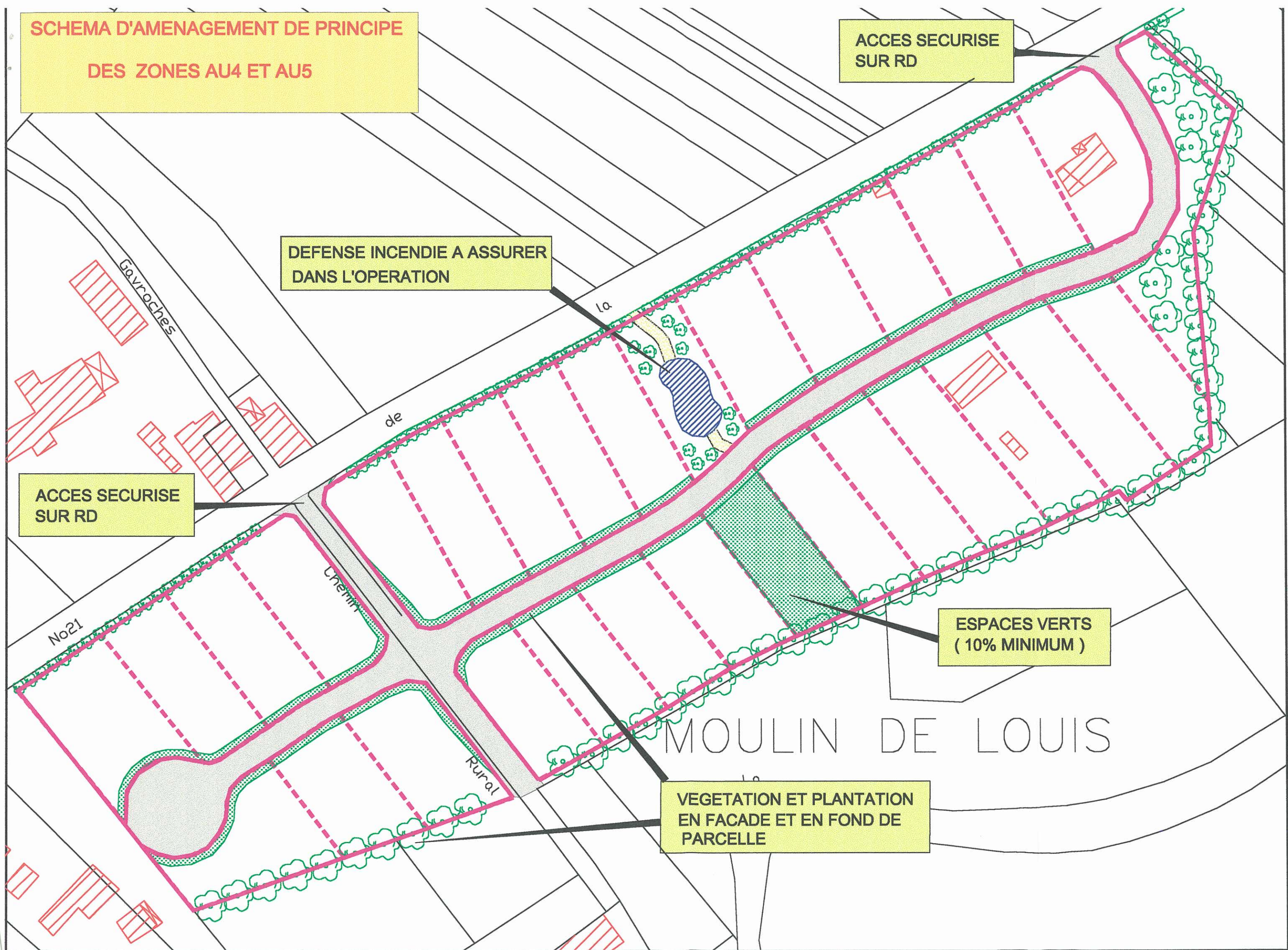
**SCHEMA D'AMENAGEMENT DE PRINCIPLE
DE LA ZONE AU3**

**CIRCULATION TRAVERSANTE
A ASSURER**

**CIRCULATION TRAVERSANTE
A ASSURER**



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE PRINCIPLE
DES ZONES AU4 ET AU5



ACCES SECURISE
SUR RD

DEFENSE INCENDIE A ASSURER
DANS L'OPERATION

ACCES SECURISE
SUR RD

ESPACES VERTS
(10% MINIMUM)

VEGETATION ET PLANTATION
EN FACADE ET EN FOND DE
PARCELLE

MOULIN DE LOUIS