

COMMUNE DE CASTILLON-LA-BATAILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME



5.0 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

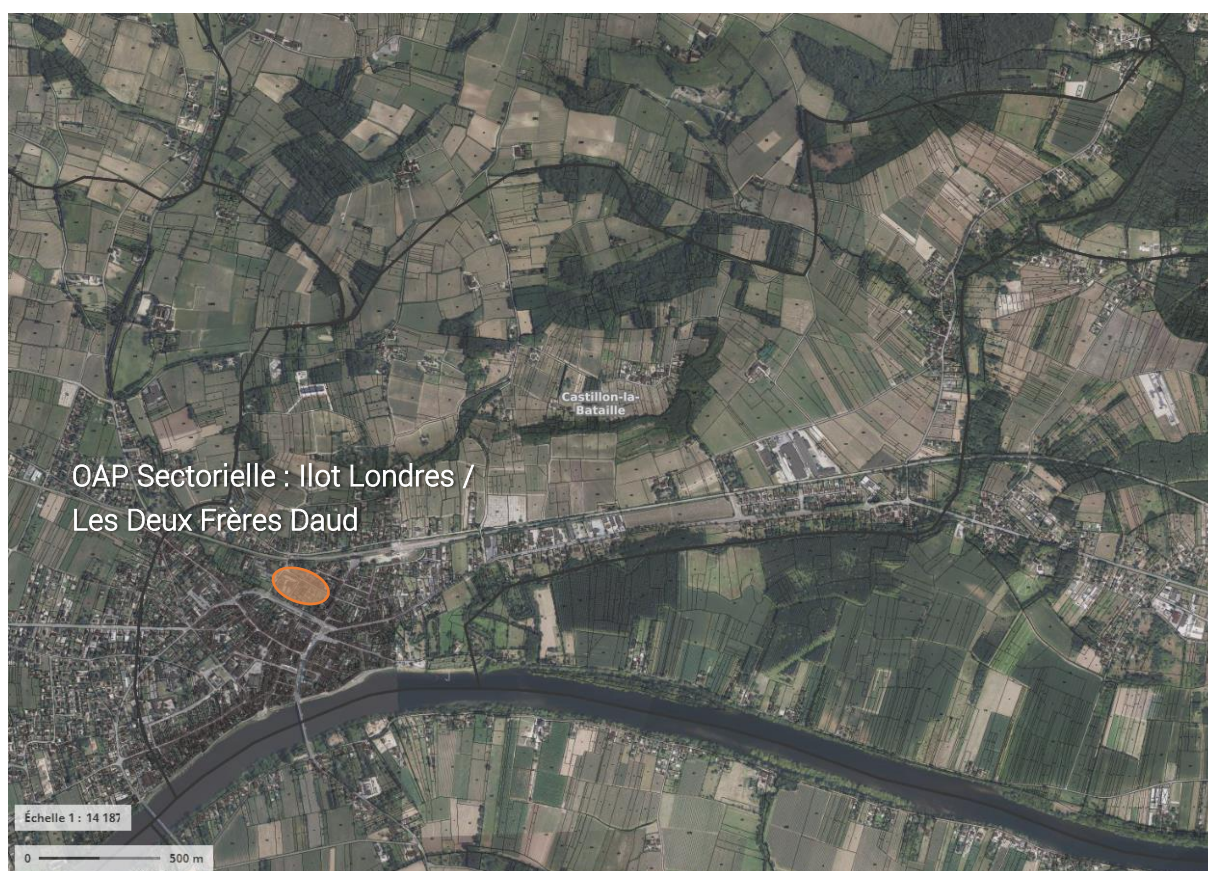
PLU approuvé le	Prescription de la modification simplifiée n°2	Mise à disposition au public	Approbation
16/03/2004	08/06/2023	Du 21/08/2023 au 22/09/2023	11/10/2023

SOMMAIRE



I. Introduction	p. 3
II. OAP Sectorielle - Ilot Londres / Les Deux Frères Daud	p. 4
1. Présentation du site	
2. Principes d'aménagements applicables à la zone	
3. Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter	

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



I – Introduction



La commune de Castillon-la-Bataille a lancé la modification simplifiée de son PLU afin d'impulser un nouveau projet urbain pour développer l'offre de logements dans le prolongement du centre-ville tout en maintenant la qualité de son territoire. La commune est soucieuse d'un aménagement durable et est garante du respect des objectifs définis dans les lois Grenelles et ALUR.

Les ambitions politiques se traduisent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables autour de huit orientations :

- L'INDISPENSABLE PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE VITICOLE ET DE SES BESOINS DE DEVELOPPEMENT
- LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES PAYSAGES ET DES ESPACES NATURELS DE QUALITE
- LA PROTECTION DE LA POPULATION VIS-A-VIS DES RISQUES NATURELS
- L'AMELIORATION DU FONCTIONNEMENT URBAIN
- LA MISE SUR LE MARCHE DE NOUVEAUX SECTEURS CONSTRUCTIBLES DENSES ET JUDICIEUSEMENT LOCALISES
- LA PRESERVATION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET DE L'OFFRE COMMERCIALE LOCALE AVEC UN REGARD INTERCOMMUNAL
- L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE DE LA POPULATION
- LE DEVELOPPEMENT ET LE MAINTIEN DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES PUBLICS SUR LA COMMUNE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies ci-dessous doivent être cohérentes avec le PADD conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme.

Au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 du Code de l'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la traduction opérationnelle de la volonté politique communale exprimée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles entretiennent un rapport de cohérence avec celui-ci.

Les principes d'aménagement et les prescriptions, écrites et graphiques, de ces OAP sont opposables aux opérations de construction, d'extension, d'annexe et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

II – OAP Sectorielle - Ilot Londres / Les Deux Frères Daud



II-1 Présentation du site

Castillon-la-Bataille dispose d'un secteur urbain situé en entrée Nord de son centre-ville historique faisant la transition entre le tissu dense et resserré du centre-ville commerçant, les faubourgs de la gare et de la rue Paul Bert ainsi que l'emprise ferroviaire. Cet espace est composé de formes urbaines variées : immeubles en R+3 de Gironde Habitat à l'Ouest (1), les maisons et échoppes (2) avec jardinets d'une hauteur modérée (du rez-de-Chaussée au R+2) à l'Est mais aussi d'un espace de respiration central peu bâti (3). Les constructions existantes sont soit alignées sur la voie, notamment le long de l'Avenue Gambetta ou de la Rue des Deux Frères Daud, soit en retrait le long de la Rue de Londres et du Chemin de Larquey.

Le site est desservi de part et d'autre par la Rue de Londres et la RD 936 au Sud, l'Avenue Gambetta à l'Est et la Rue des Deux Frères Daud au Nord. Le site retenu était déjà classé en zone urbaine dans le PLU approuvé puisqu'il bénéficie de la présence de l'ensemble des réseaux nécessaires, notamment de l'assainissement collectif.

A travers cette modification simplifiée, la commune souhaite affirmer le caractère stratégique du site en créant une réflexion globale qui permettra de densifier le tissu urbain du secteur mais aussi de recréer une nouvelle vitrine urbaine sur une partie de la RD 936.

Classée en zones UA, UB et UBd, sa surface totale est de l'ordre de **4,8 hectares**. Le site est destiné à accueillir des logements (typologies variées), des services ainsi que des espaces verts et, les espaces libres de l'Ouest sont eux destinés à être réaménagés. L'installation de professions libérales pourrait être envisagée.

Photo aérienne et vues du site



Photos des bâtiments collectifs, du tissu urbain de maisons de ville et d'échoppes du site de l'OAP

Vue depuis la RD 936 de l'ensemble de bâtiments collectifs



Vue depuis la rue de Londres des maisons de villes Vue depuis la RD 936^{E3} de l'impasse Gambetta



Vue la RD 936^{E3} du tissu urbain du faubourg de la Gare et du bâtiment agricole donnant sur la rue des Deux Frères Daud



Vue depuis la rue des Deux Frères Daud du tissu d'échoppes



II-2 Principes d'aménagements applicables à la zone

La conception d'un projet d'ensemble à l'échelle des secteurs 1 et 3 de la zone est une condition préalable à leur urbanisation. Dans les secteurs 1 et 2, les constructions existantes pourront évoluer et admettre des constructions annexes. Toutefois, les nouvelles constructions principales devront respecter les principes définis dans l'OAP.

Afin de s'inscrire dans le principe d'intensification raisonnée du centre-ville, 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.

ORIENTATION 1 : Favoriser l'insertion paysagère des constructions

- **Proposer des architectures adaptées au site** en travaillant en finesse sur l'insertion des constructions dans la pente, sur la définition du gabarit selon le positionnement et l'implantation du bâti, sur l'implantation du bâti pour limiter l'impact de la densité, sur des vues biaisées des tiers, etc., comme le précise la Coupe Nord/Sud.
- **Permettre la rénovation énergétique des constructions existantes** en améliorant leur insertion paysagère dans le contexte urbain d'entrée de centre-ville, en respectant le « secteur de rénovation urbaine et d'intégration paysagère » défini dans le schéma d'aménagement.
- **Traiter les lisières des opérations** en préservant les arbres et structures végétales existants.
- **Créer un cœur d'îlot vert aménagé (secteur 3) et préserver l'espace vert en bord du Rieuvert (secteur 1).** Dans l'objectif de créer le cœur d'îlot vert, le bâtiment existant en secteur 3 pourra être démoli.
- **Traiter les clôtures de manière harmonieuse avec les clôtures présentes dans le secteur.**
- **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 mais aussi par la désimperméabilisation des espaces de stationnement existants.

ORIENTATION 2 : Proposer des formes urbaines prolongeant la structure historique du centre-ville et de ses faubourgs qui permettront d'accueillir un programme de logements diversifiés confortant la vocation d'accueil du centre-ville

Sur les secteurs 2 et 3

- **Renforcer l'offre d'habitat diversifiée** à proximité du centre-ville de Castillon-la-Bataille, notamment en produisant des logements adaptés au vieillissement de la population sur le secteur 3.
- **Constituer un tissu urbain permettant d'assurer une transition douce entre le tissu historique du centre-ville et le tissu d'échoppes du faubourg de la gare.**
- **Permettre le développement d'une opération en secteur 3 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.
- **Recomposer un front bâti** marquant la Rue de Londres et la Rue des Deux Frères Daud, en respectant la « zone d'implantation du bâti » définie dans le schéma d'aménagement. Le front bâti le long de la Rue des Deux Frères Daud devra être ponctuellement interrompu afin de créer des balcons et points de vue urbains.
- **Produire des formes urbaines s'insérant dans le paysage en :**
 - 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. Le faitage des constructions devra être parallèle à la voirie la plus proche.

- Privilégiant, la réalisation de formes urbaines de type :
 - Petits collectifs le long de la Rue de Londres, implantés sur deux rangs de constructions dont la hauteur devra rester mesurée :
 - le premier rang de constructions, de type R+1, sera à l'alignement de la Rue de Londres.
 - le second rang de constructions, en retrait de la rue, ne pourra excéder un niveau R+2 mais pourra être d'un niveau supplémentaire par rapport aux constructions du premier rang.
 - Maisons de ville en rez-de-chaussée ou avec un étage, le long de la Rue des Deux Frères Daud, potentiellement groupées, avec un jardinet. L'emprise des constructions devra rester mesurée, tout comme la hauteur des constructions et qui ne pourra pas excéder le R + 1.
- Dans tous les cas, les nouveaux programmes bâtis devront s'implanter à l'alignement imposé sur la voirie pour structurer les nouveaux espaces publics. En cas de constructions non contiguës, les clôtures en limite de voie devront assurer la continuité de l'alignement.
- Garantissant un traitement homogène avec l'aspect de la construction principale des autres éléments bâtis (clôture, dépendances, annexes...).

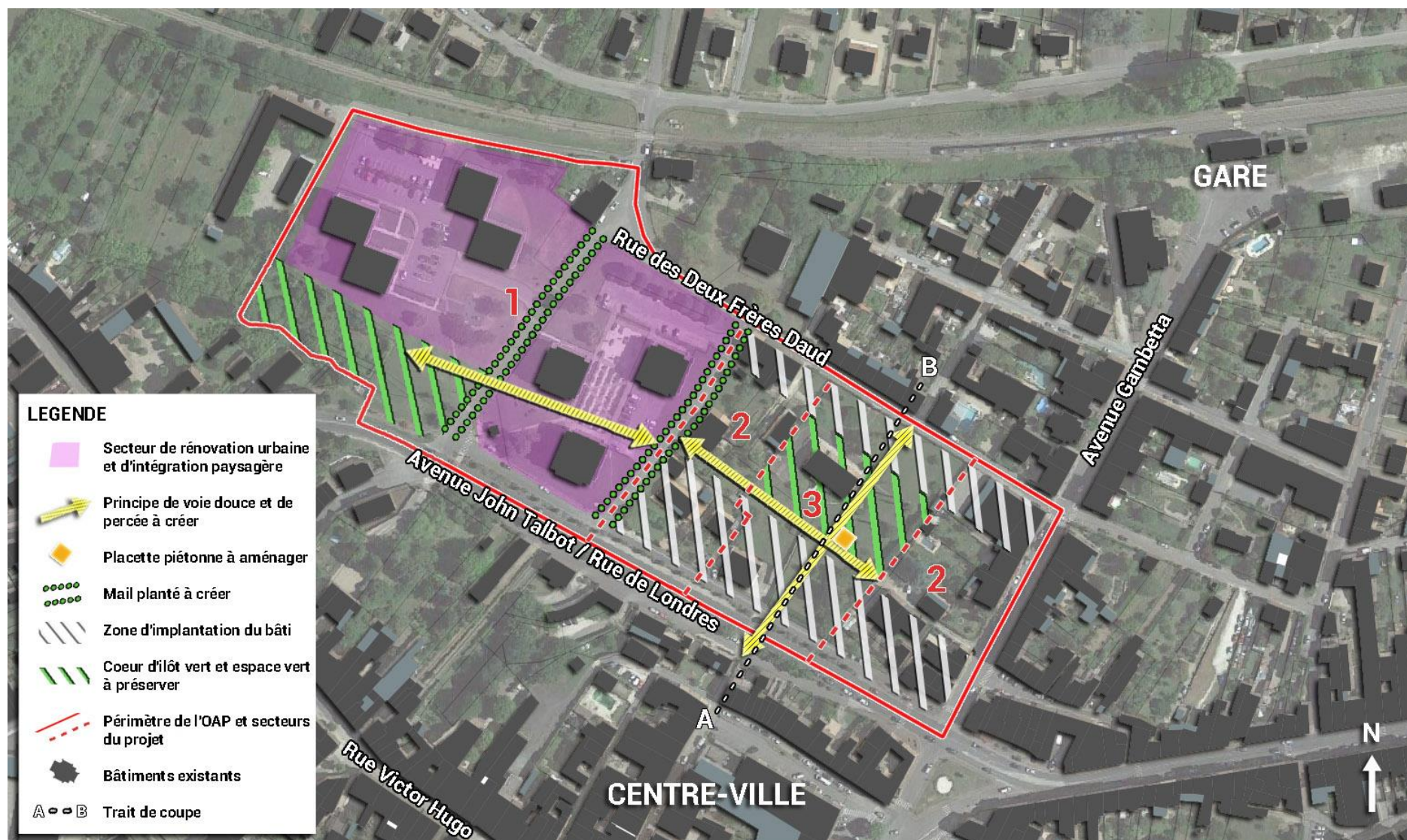
Sur le secteur 1 :

- Privilégier l'extension des immeubles collectifs.

ORIENTATION 3 : Créer un maillage de voies et permettre le développement d'espaces verts aménagés

- **Créer deux voies traversantes connectées aux voiries existantes**, comme le précise le schéma d'aménagement :
 - La voie Est/Ouest reliant l'impasse Gambetta au Chemin de Larquey. Elle sera être entièrement dédiée aux mobilités actives (cheminement piétons ou cycles) et elle devra s'assurer de la préservation de l'intimité des jardins de l'opération de logements. Elle pourra être aménagée sous forme de rue jardin.
 - La voie Nord/Sud reliant la Rue du Maréchal Juin à la Rue Anatole France. Elle devra intégrer des espaces dédiés aux mobilités actives (piétons ou cycles). Elle permettra de créer une percée visuelle vers le centre-ville depuis la Rue des Deux Frères Daud et elle devra s'assurer de la préservation de l'intimité des jardins de l'opération de logements. Elle pourra être aménagée sous forme de mail planté.
 - La voie Est/Ouest dédiée aux mobilités actives, reliant les rives du Rieuvert au Chemin de Larquey en passant par les deux îlots de logements collectifs. Elle assurera une continuité avec les autres liaisons douces. Elle pourra être aménagée sous forme de mail planté.
 - Le Chemin de Larquey et la Rue Jules Verne devront être aménagés sous forme de mail planté qui pourrait intégrer des espaces de stationnement en bordure de voie.
- **Mutualiser éventuellement les accès et le stationnement** afin de limiter les entrées/sorties de véhicules sur les voiries et l'offre de stationnement, notamment dans le cas d'une opération d'ensemble. Le stationnement pourra être de type de stationnement aérien sous couvert d'arbres ou, à l'échelle de la parcelle, de type garages ou en sous-sol des nouvelles constructions.
- **Accompagner l'urbanisation du site par :**
 - L'aménagement paysager et perméable d'un espace public/privé ou d'un espace partagé en cœur d'îlot du secteur 3, comme le précise le schéma d'aménagement, mais aussi par des fonds de jardins peu imperméabilisés.
 - L'enfouissement des réseaux.

II-3 Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter



II-4 Coupe Sud/Nord des principes à respecter

