

commune de

ST MAGNE DE CASTILLON

P. L. U.

PLAN LOCAL D' URBANISME

Révision

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



P.L.U. prescrit par délibération du Conseil Municipal
du 27 Août 1998

P.L.U. arrêté par délibération du Conseil Municipal
du 19 Novembre 2003

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal
du 8 JUIN 2005

REGLEMENTATION

La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à la Loi Urbanisme et Habitat précise dans son article 12 (article L 123.1 du code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ainsi le Projet d'aménagement et de Développement Durable est un **document obligatoire du dossier du P.L.U.** C'est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble, établi dans le rapport de présentation. Cette politique d'aménagement doit **respecter les grands principes d'aménagement édictés par les article L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme**

L'article L 121.1 est reproduit ci-dessous, et les trois grands principes qu'il énonce sont :

- Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;
- Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement.

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. *l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
2. *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 culturelle 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 ;*
3. *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 remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° et 3° son applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111.1.1.

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de SAINT MAGNE DE CASTILLON, doivent traduire l'expression du projet territorial en essayant de répondre aux problématiques abordés dans le diagnostic et en localisant les périmètres des secteurs d'enjeux

La notion de développement durable doit conduire à arrêter un projet où un juste équilibre doit être établi entre les différentes orientations prises en compte et les enjeux identifiés.

Trois thèmes principaux sont à analyser pour prendre en considération la globalité du territoire communal concerné et s'inscrire dans cette démarche de développement durable :

- L'environnement,
- les activités économiques
- l'urbanisation

THEME 1 : Environnement

Trois principes majeurs ont été arrêtés :

⇒ Préserver les espaces naturels et les paysages

Identification :

Espaces sensibles en bordure des ruisseaux et de la Dordogne
Coteaux boisés sur pente et périmètre ZPENS
Boisement d'intérêt associé à un bâti de caractère, plantation d'alignement, perspectives visuelles associées à un bâti de caractère

⇒ Prendre en compte les zones à risque et les zones de nuisances

Identification :

Zone inondable de la vallée de la Dordogne : Inconstructibilité, se référer au zonage et au règlement du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.)
Route à fort trafic : RD 936, RD 17
Projet de déviation

⇒ Créer des cheminements permettant de découvrir la qualité et la diversité des paysages

Identification :

Chemin de halage en bordure de la Dordogne
Propositions à formuler aussi à partir de la trame des chemins ruraux
Mise en valeur du centre Bourg : actions à définir dans le cadre de la convention d'aménagement du bourg

THEME 2 : Activités économiques

Quatre principes majeurs ont été arrêtés :

⇒ Protéger les zones à fort potentiel agricole

Identification :

La vigne et le zonage AOC
Les terres maraîchères, les grandes cultures, les pépinières

⇒ **Permettre l'accueil de nouvelles activités**

Identification :

A localiser à proximité de la zone existante et en bordure de la RD 936

⇒ **Assurer la pérennité des activités en place** en prenant en compte les besoins d'extension mais aussi les problèmes d'accessibilité et de sécurité

Identification :

Zone de Mézières

A la Besse : Musée

⇒ **Promouvoir l'activité touristique et l'appellation « Côtes de CASTILLON »**

Identification :

Emplacement réservé autour du futur giratoire de la déviation de la RD 936

THEME 3 : Habitat, urbanisation et équipement

Cinq principes majeurs ont été arrêtés :

◇ **Affirmer l'identité du Bourg :**

Aménagement de la traversée du Bourg et mise en valeur des espaces publics existants

◇ **Délimiter les principaux hameaux :** Cafol, La Besse, Lagrave

La zone urbanisable se cale au périmètre déjà délimité sous réserve de la prise en compte des contraintes identifiées :

- zone inondable
- zone de bruit
- problème de sécurité

Extension possible pour contenir les espaces bâtis en périphérie immédiate

◇ **Ne plus créer d'accès nouveau sur la RD 936 :**

Aménager les voiries secondaires à proximité

◇ **Organiser les zones d'extension urbaine :**

Elles doivent permettre d'assurer une meilleure cohérence de la structure urbaine de la commune en prenant comme principes directeurs :

- créer des quartiers intégrer à l'urbanisation existante : cohérence dans la typologie de l'habitat, schéma de voirie
- les contraintes d'équipement en réseaux et notamment la protection incendie
- la proximité d'équipements de superstructures à valoriser par le niveau de desserte
- permettre la mixité sociale dans l'habitat.
- Le schéma d'écoulement des eaux pluviales
- Le schéma directeur d'assainissement

◇ **Améliorer la sécurité des usagers :**

Prévoir donc des emplacements réservés là où des problèmes de visibilité et de sécurité ont été identifiés

HYPOTHESES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Commune de **SAINT-MAGNE
DE CASTILLON**

P.A.D.D.

URBANISATION ET EQUIPEMENT

Affirmer l'identité du bourg



- Aménagement de la traversée du bourg et mise en valeur des espaces publics existants voir actions retenues dans le cadre de la convention d'aménagement du bourg

- Orientations principales des zones d'extension

- Habitat individuel



- Habitat collectif



- Equipements sociaux culturels éducatifs et sportifs



- Zone d'activité



Délimiter les principaux hameaux

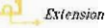
- Cafol ; La Besse ; Lagrave



- la zone urbanisable se cale au périmètre déjà délimité sous réserve de la prise en compte des contraintes identifiées : zone inondable, zone de bruit, problème de sécurité
- Extension possible pour contenir les espaces bâtis en périphérie immédiate

Ne plus créer d'accès sur la R.D n°936 sauf circonstances particulières

- Les zones urbaines



- Elles doivent permettre de maintenir la cohérence de la structure urbaine de la commune en prenant comme principes directeurs :

- Créer des quartiers intégrés à l'urbanisation existante : cohérence dans la typologie de l'habitat, schéma de voirie

- Conforter des aménagements ou des équipements de proximité

- Les contraintes d'équipement en réseaux et notamment la protection incendie

- Le schéma d'écoulement des eaux pluviales

- Le schéma d'assainissement

- Améliorer la sécurité des usagers :

- Prévoir des emplacements réservés là où des problèmes de visibilité et sécurité ont été identifiés pour aménager la voirie

- Prendre en compte la zone inondable : Inconstructibilité

ENVIRONNEMENT

Préservation des espaces naturels et des paysages

- Espaces sensibles en bordure des ruisseaux
- Espaces sensibles en bordure de la Dordogne
- Coteaux boisés sur pente
- Boisement d'intérêt
- Périmètre ZPENS
- Plantation d'alignement
- Point de vue
- Perspective visuelle
- Bâti de caractère
- Eviter toute extension du bourg dans sa partie nord

Prendre en compte les zones à risques et les zones de nuisances

- Zone inondable de la vallée de la Dordogne
- Route à fort trafic : RD 936, RD 130, RD 123
- Projet de déviation
- Réserves foncières pour la sécurité des usagers au carrefour

Créer des cheminements permettant de découvrir la qualité et la diversité des paysages

- Chemin de halage
- Proposition à formuler aussi à partir de la trame des chemins ruraux
- Mise en valeur du centre bourg : action à définir dans le cadre de la convention d'aménagement du bourg

ACTIVITES ECONOMIQUES

Protéger les zones à fort potentiel agricole

- La vigne et le zonage AOC
- Les terres maraîchères, les pépinières
- Autres zones agricoles

Permettre l'accueil de nouvelles activités

- Zone de Mézières
- Lagrave : projet de traitement des effluents viticoles

Assurer la pérennité des activités en place en prenant en compte les besoins d'extension mais aussi les problèmes d'accessibilité et de sécurité

- Zone de Mézières
- La Besse : Musée

Promouvoir l'activité touristique et l'appellation Côtes de Castillon

- Emplacement réservé autour du futur giratoire de la déviation

