

commune de

ST MAGNE DE CASTILLON

P. L. U.

PLAN LOCAL D' URBANISME

Révision

2.1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



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 18 JUIN 2005

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LES SECTEURS A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS

1. Coutet

1.1 Localisation

Cette zone se situe entre la Route Départementale 130 et la voie ferrée dans la partie Sud Ouest du Bourg.

Elle est accolée au pôle socio-éducatif et sportif de la commune.

Classée en zone INA au POS, sa nouvelle délimitation intègre une nouvelle parcelle, formant ainsi une unité foncière bien structurée orientée Nord Sud.

Son affectation actuelle est viticole et le foncier appartient à trois propriétaires pour une contenance cadastrale d'environ 2 ha

1.2 Objectifs

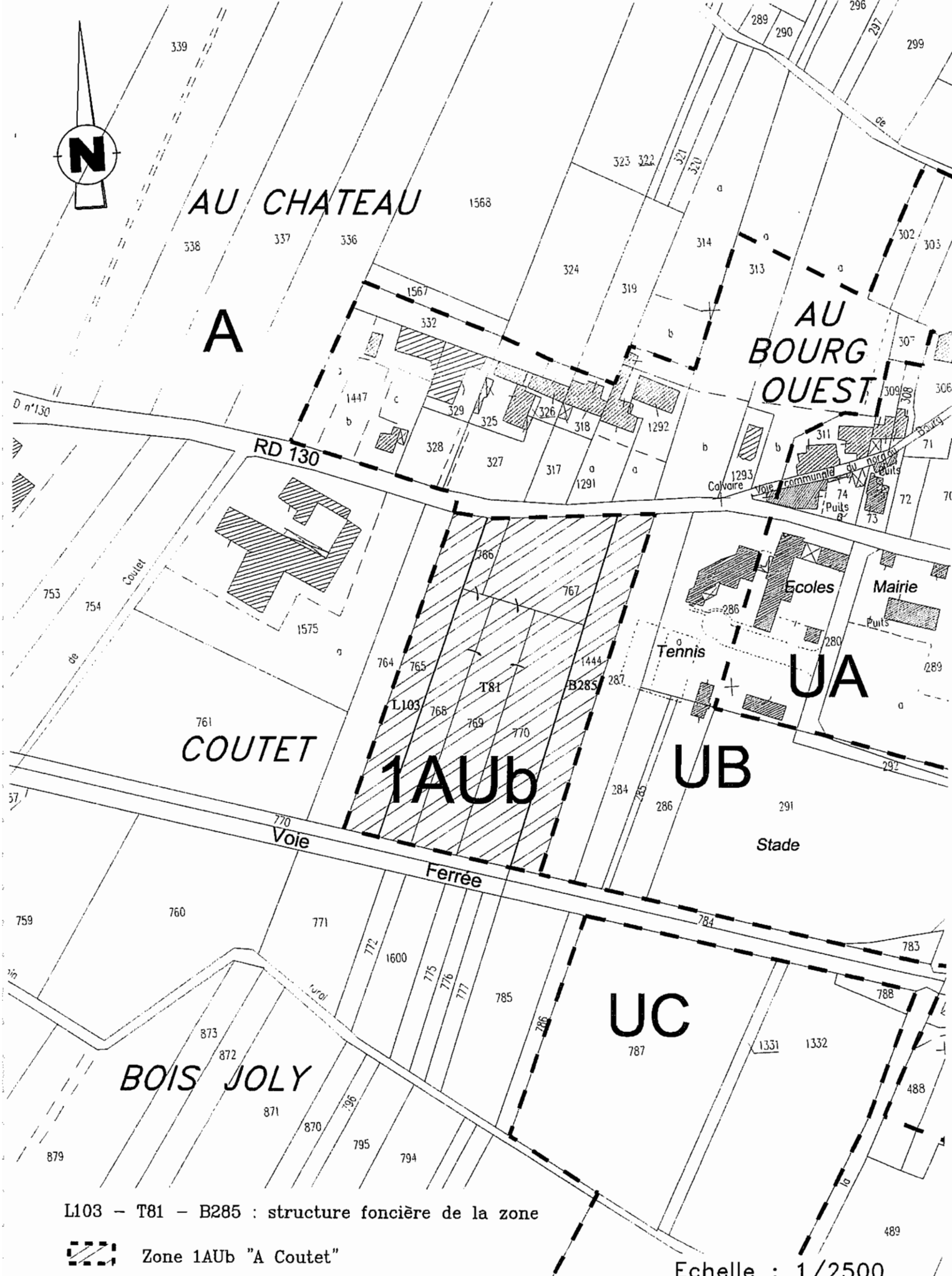
Confirmer la vocation du secteur pour les équipements éducatifs, culturels et sportifs

1.3 Principe d'aménagement

Compte tenu de la spécificité de la zone, il n'est pas fixé de principes particuliers d'aménagement

LOCALISATION - OBJECTIF

1a



L103 - T81 - B285 : structure foncière de la zone



Zone 1AUb "A Coutet"

Echelle : 1/2500

LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

Avec un règlement de zone se référant à la zone UB

Un seul secteur retenu à proximité du bourg

2. Sous le Bourg

2.1 Localisation

Cette zone d'une surface d'environ 2ha, est située à proximité de nombreux équipements publics : mairie, écoles, équipements sportifs et culturels.

Elle se situe entre la voie ferrée et les abords du bourg de Saint Magne de Castillon.

Son affectation actuelle est pour partie en prairie et pour partie en vigne pour les deux propriétaires concernés.

2.2 Objectifs

Privilégier la mixité de l'habitat : locatif et accession à la propriété

2.3 Principes d'aménagement

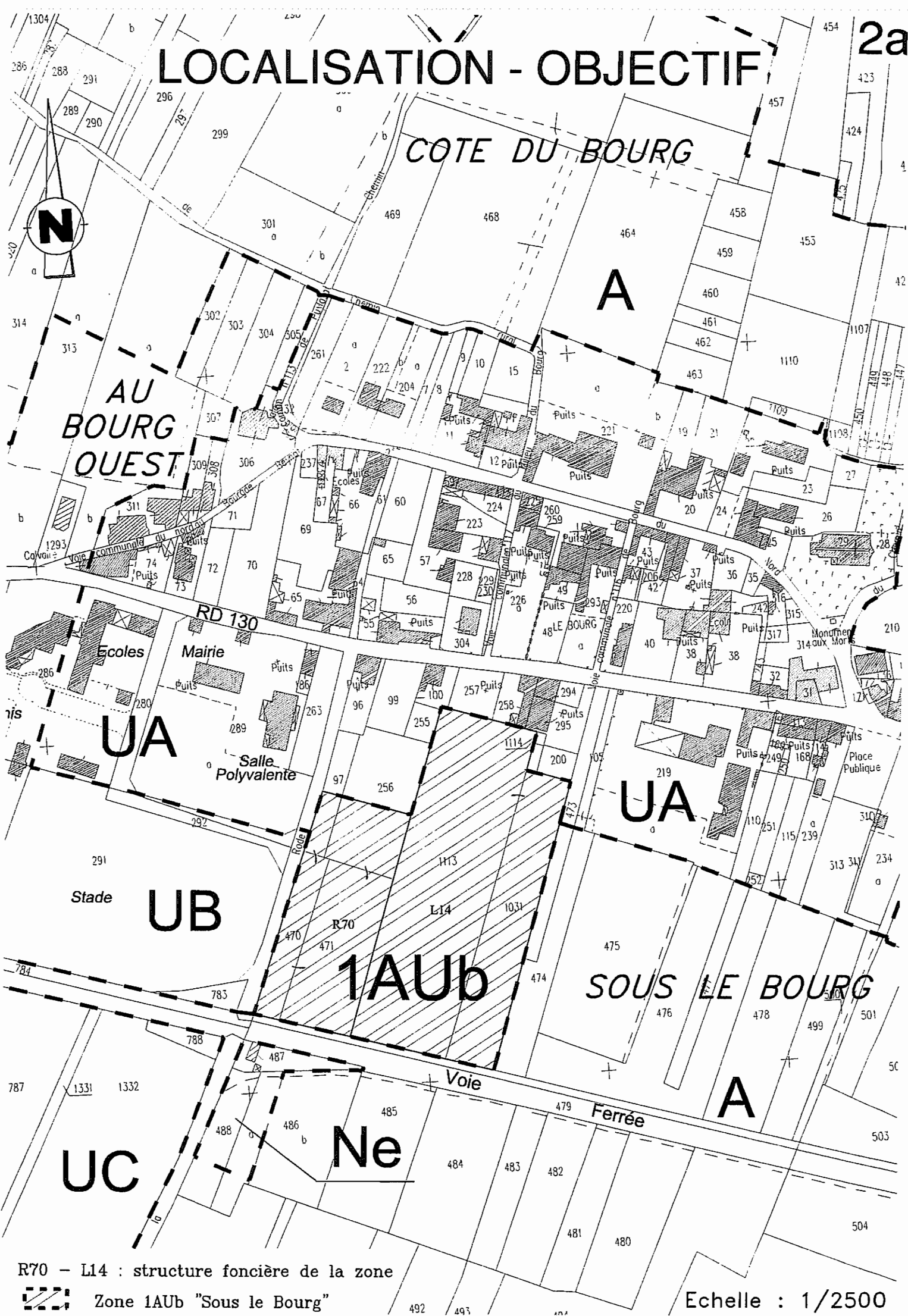
Organiser l'urbanisation dans l'esprit des maisons de ville

L'accès se fera uniquement à partir de la voie communale n°204 dite « Avenue des Girondins »

Retrouver à terme une trame viaire semblable à la trame existante à savoir : un axe principal, la RD 130, une voirie secondaire parallèle à cet axe le long duquel peut se développer l'urbanisation à terme du bourg et des voiries tertiaires perpendiculaires qui desservent les opérations d'aménagement et qui, par leur conception, limitent les vitesses de circulation en privilégiant le partage de l'espace voirie avec les différents usagers : voiture, deux roues, piétons.

LOCALISATION - OBJECTIF

2a



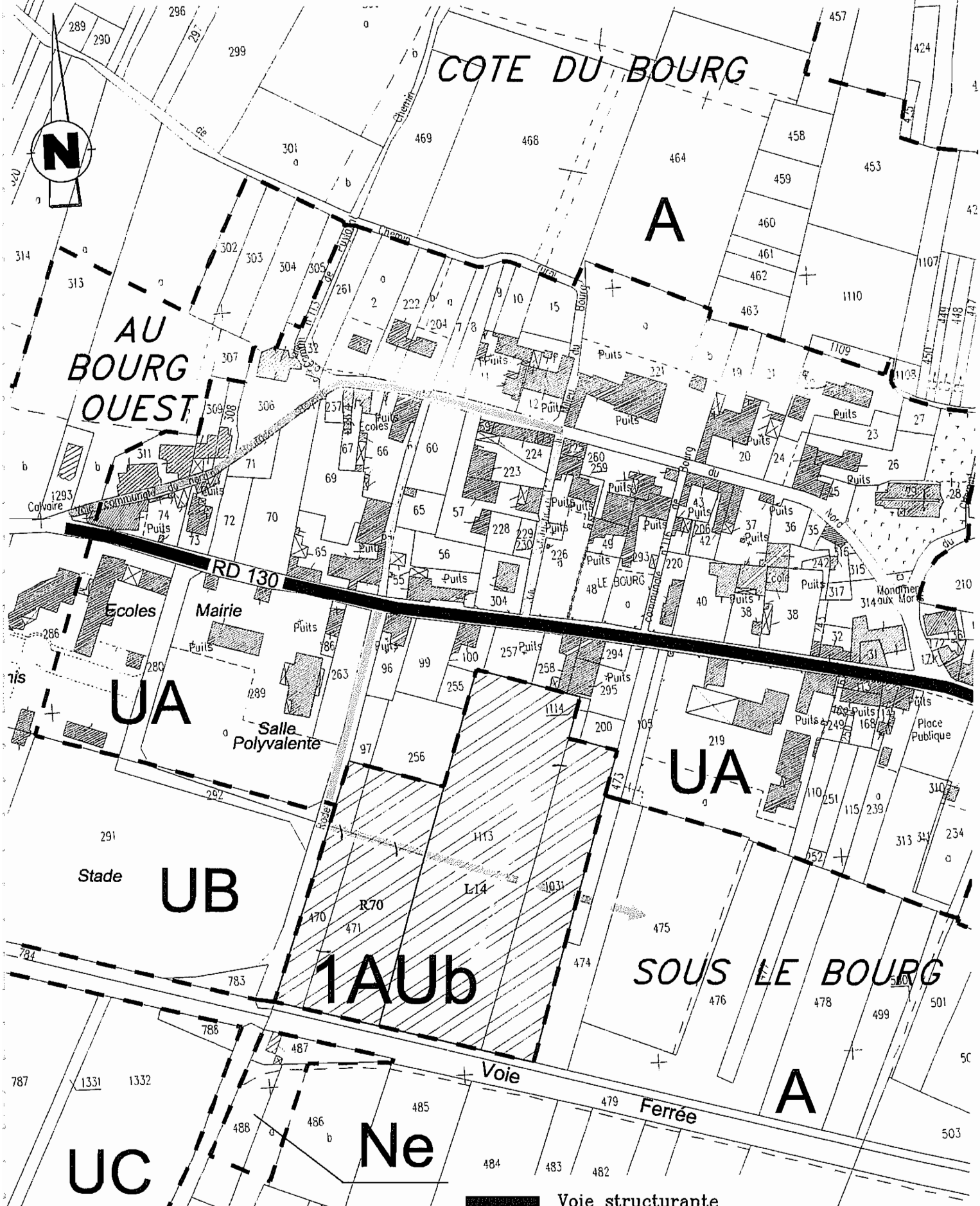
R70 - L14 : structure foncière de la zone

Zone 1AUB "Sous le Bourg"

Echelle : 1/2500

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2b



R70 - L14 : structure foncière de la zone

Zone 1AUb "Sous le Bourg"

Echelle : 1/2500

Voie structurante

Voie secondaire existante

Voie secondaire à créer

Voie de desserte locale: rue à usage mixte

LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

Avec un règlement de zone se référant à la zone UC

Trois zones ont été délimitées

3. Mingo et Caillou

3.1 Localisation

Cette zone constitue à l'heure actuelle une dent creuse d'une surface d'environ 4ha30 entre deux anciens lotissements et elle borde à la fois la RD 17 et la RD 130 ainsi qu'un chemin rural qui fait l'objet d'un classement en Voie communale n°7 dans le cadre de l'article R.123-19

Son affectation actuelle est pour partie en prairie et pour partie en vigne pour les trois propriétaires concernés.

3.2 Objectif

L'urbanisation devra s'effectuer sous forme d'opération d'ensemble pour limiter les accès à la RD 17.

Prendre en compte la problématique d'évacuation des eaux pluviales avant de rejoindre le Rieuvert

3.3 Principes d'aménagement

Pas de sortie directe sur la RD130.

Organiser l'urbanisation en limitant les accès sur la RD17.

Tenir compte de la structure foncière des propriétés d'où la possibilité d'urbaniser cette zone en deux opérations distinctes :

- secteur Nord « Mingo » : accès par la VC n°7
- secteur Sud « Caillou » : un seul accès par la RD n°17.

Possibilité de concevoir un schéma de voirie en impasse mais liaison piétonne et deux roues à assurer entre les deux opérations.

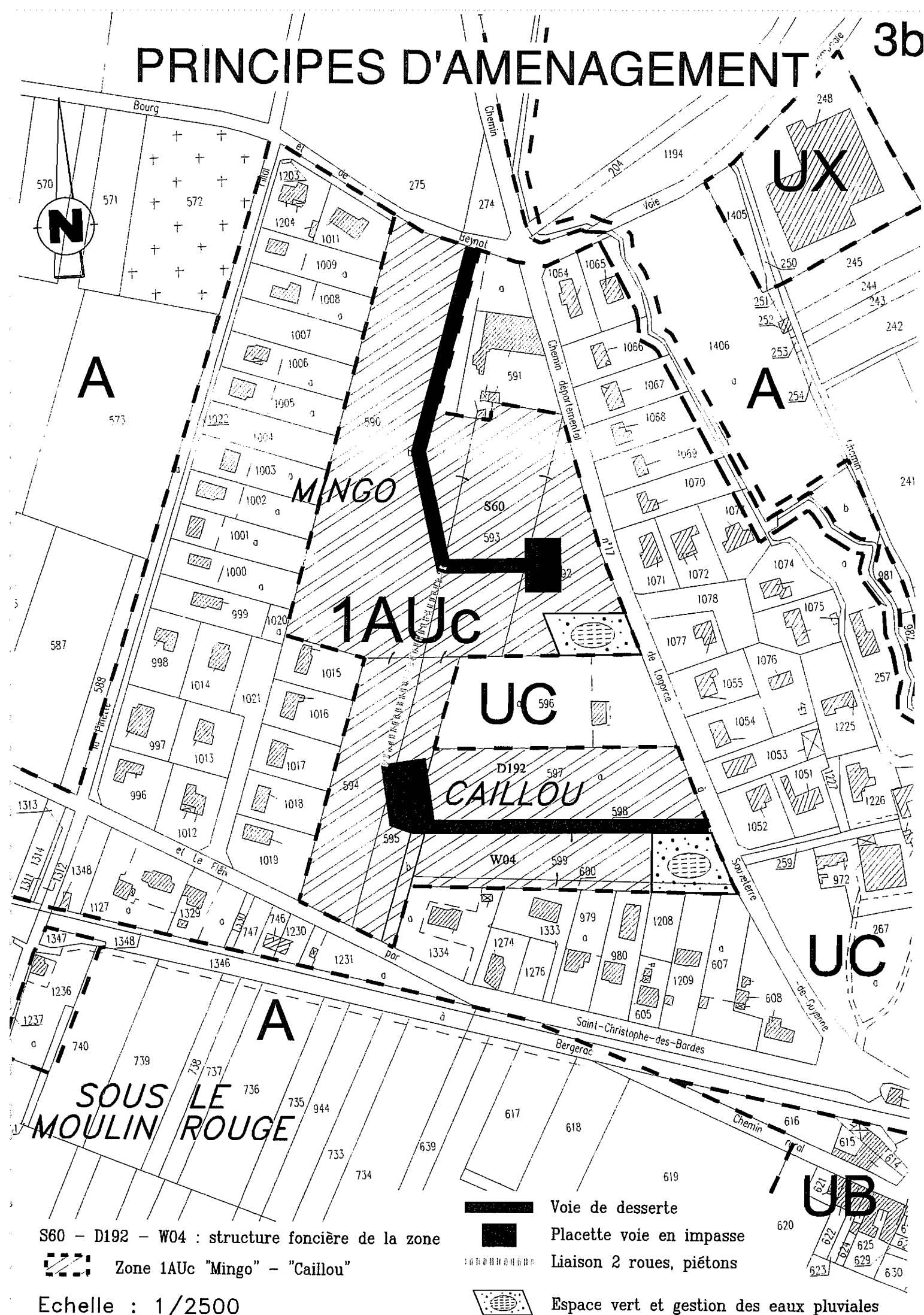
3a



Echelle : 1/2500

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

3b



4. Au Roux, Le Petit Cauley

4.1 Localisation

Cette zone se situe dans le prolongement de l'urbanisation de l'agglomération de Castillon la Bataille.

Cette zone, importante en superficie, regroupe en réalité trois secteurs compte tenu soit de la structure foncière des propriétés soit de la vocation viticole fortement revendiquée par un propriétaire.

4.2 Objectif

Prendre en compte la structure foncière de la globalité du secteur en proposant trois sous périmètres, deux pour le lieu dit « Au Roux » et un pour le lieu dit « Le Petit Cauley »:

- Au Roux et en bordure de la RD 935 E4, une zone classée en 1AUc, les réseaux étant situés à proximité. Elle concerne trois propriétaires pour une surface d'environ 1ha 60.
- Au Roux dans la partie Sud et pour continuer à pérenniser l'activité viticole, une zone 2AU d'environ 1ha 40 qui pourra être urbanisée après la réalisation des équipements nécessaires en périphérie
- Au Petit Cauley, une zone classée 1AUc d'environ 6ha 90, avec une forte maîtrise foncière communale (95%) et des terrains déjà desservis où facilement raccordables aux réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'électricité.

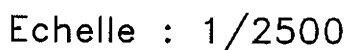
4.3 Principes d'aménagement

Prendre en compte la problématique du ruissellement pluvial en s'inspirant des propositions de l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du projet d'urbanisation de ce secteur dans le cadre du POS existant. Un emplacement réservé a été délimité dans cette zone pour créer un bassin de rétention.

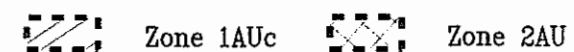
Le schéma de voirie doit garantir une continuité des circulations entre les différents secteurs qui sont à aménager ainsi que des liaisons avec les voies de desserte voisines afin de permettre une bonne intégration avec les quartiers existants.

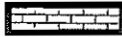
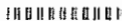
Assurer la continuité de la liaison piétonne et deux roues depuis l'emplacement réservé N° 13.

Proposer un parti d'aménagement paysager et localiser un espace public structurant.



4b



- | | |
|---|---|
|  | Voie de desserte |
|  | Extension pour la desserte de la zone 2AU |
|  | Placette: voie en impasse |
|  | Liaison pour désenclaver le hameau du Roux |
|  | Aménagement d'accès existants pour desserte de quelques lots |
|  | Emplacement réservé pour bassin de rétention et gestion des eaux pluviales |
|  | Une place à aménager: espace vert, plantation, jeux, point de rencontre
Bassin d'infiltration d'eaux pluviales |
|  | Fossé pour capter les eaux pluviales en direction de l'emplacement réservé |
|  | Liaison piétons, 2 roues |
|  | Emplacement réservé pour liaison piétons, 2 roues |

5. Le Grand Cauley

5.1 Localisation

Cette zone est située dans le prolongement du lotissement du Grand Cauley.

Cette unité foncière appartient à une personne pour une surface d'environ 2 ha 70.

5.2 Objectif

Prévoir une urbanisation en cohérence avec les axes de développement urbain privilégié

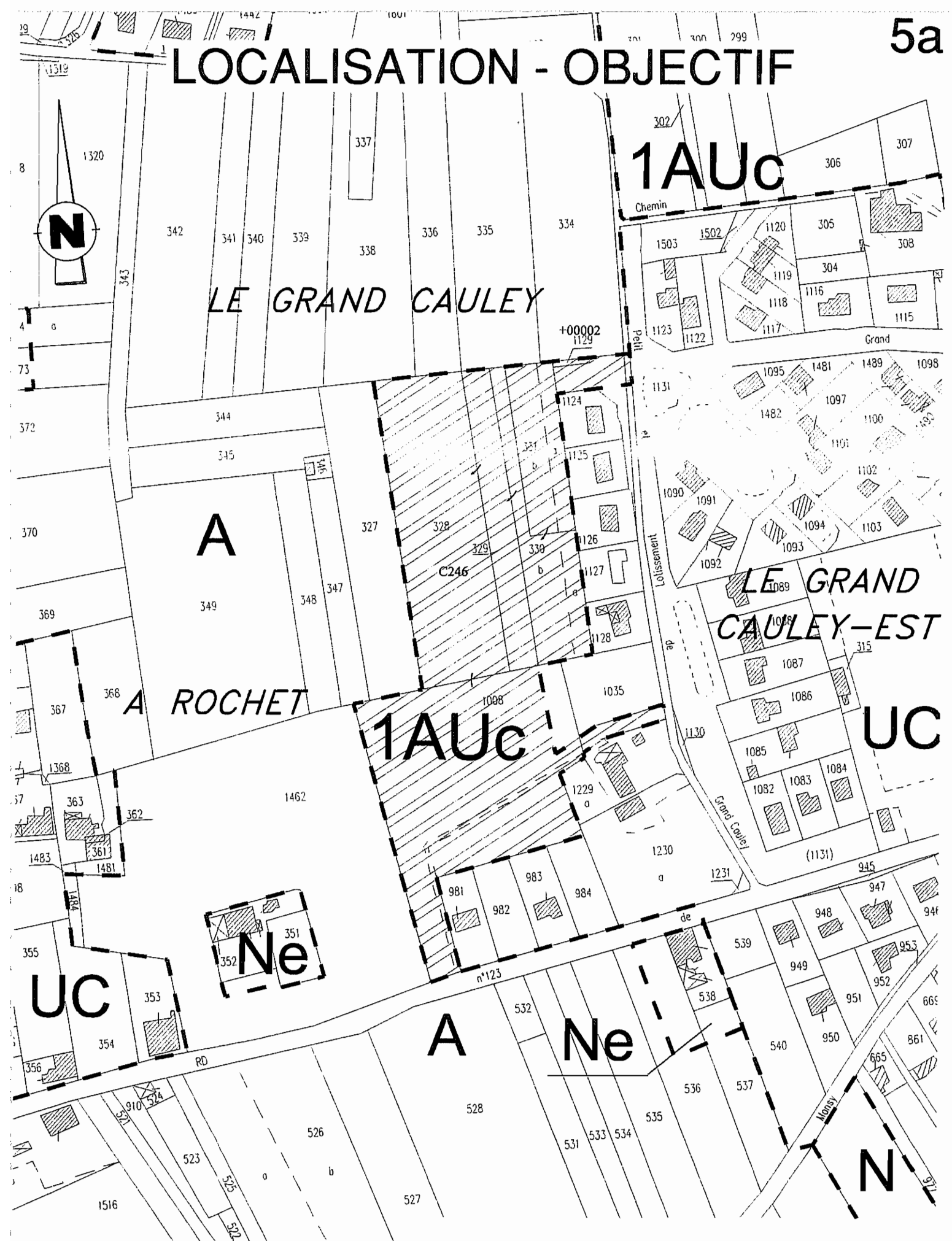
5.3 Principe d'aménagement

Pas de sortie directe sur la RD 123.

Organiser l'urbanisation à partir des amorces existantes au Nord et au Sud de la zone et penser la trame viaire en prenant en compte les possibilités d'extension à long terme.

Engager une réflexion sur le positionnement du ruisseau de Lentrans qui prend naissance dans ce secteur.

LOCALISATION - OBJECTIF

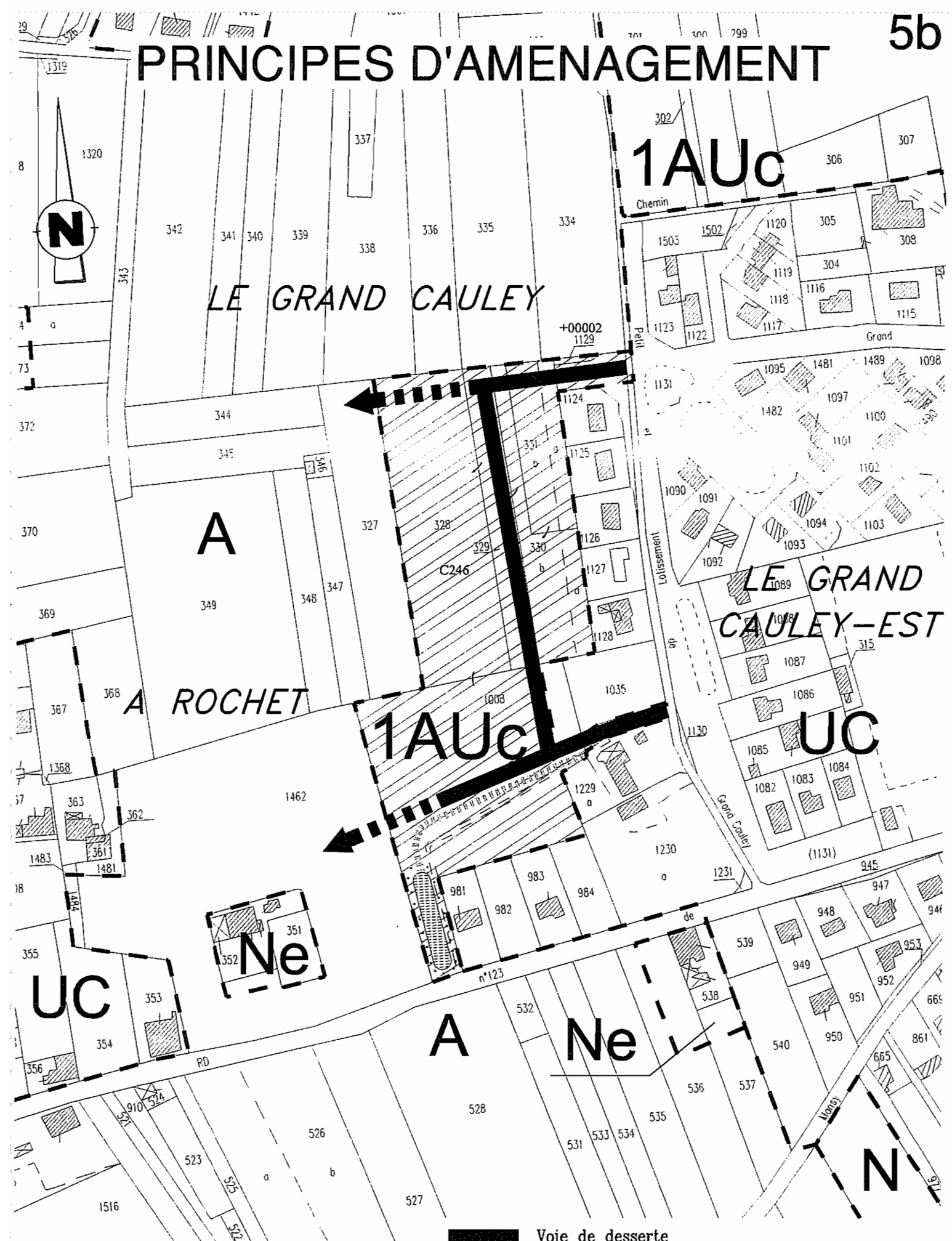


C246, +00002 : structure foncière de la zone

 Zone 1AUc "Grand Cauley"

Echelle : 1/2500

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



C246, +00002 : structure foncière de la zone

Zone 1AUc "Grand Cauley"

Echelle : 1/2500

Voie de desserte

Extension future éventuelle

Ruisseau de Lantran: tracé à caler avec la voirie



Espace vert et gestion des eaux pluviales

**LES ACTIONS TENUES DANS LA CADRE DE LA CONVENTION D'AMENAGEMENT
DE BOURG**

Etude réalisée par le cabinet EREWHON



PLAN GENERAL REPERAGE DES ACTIONS

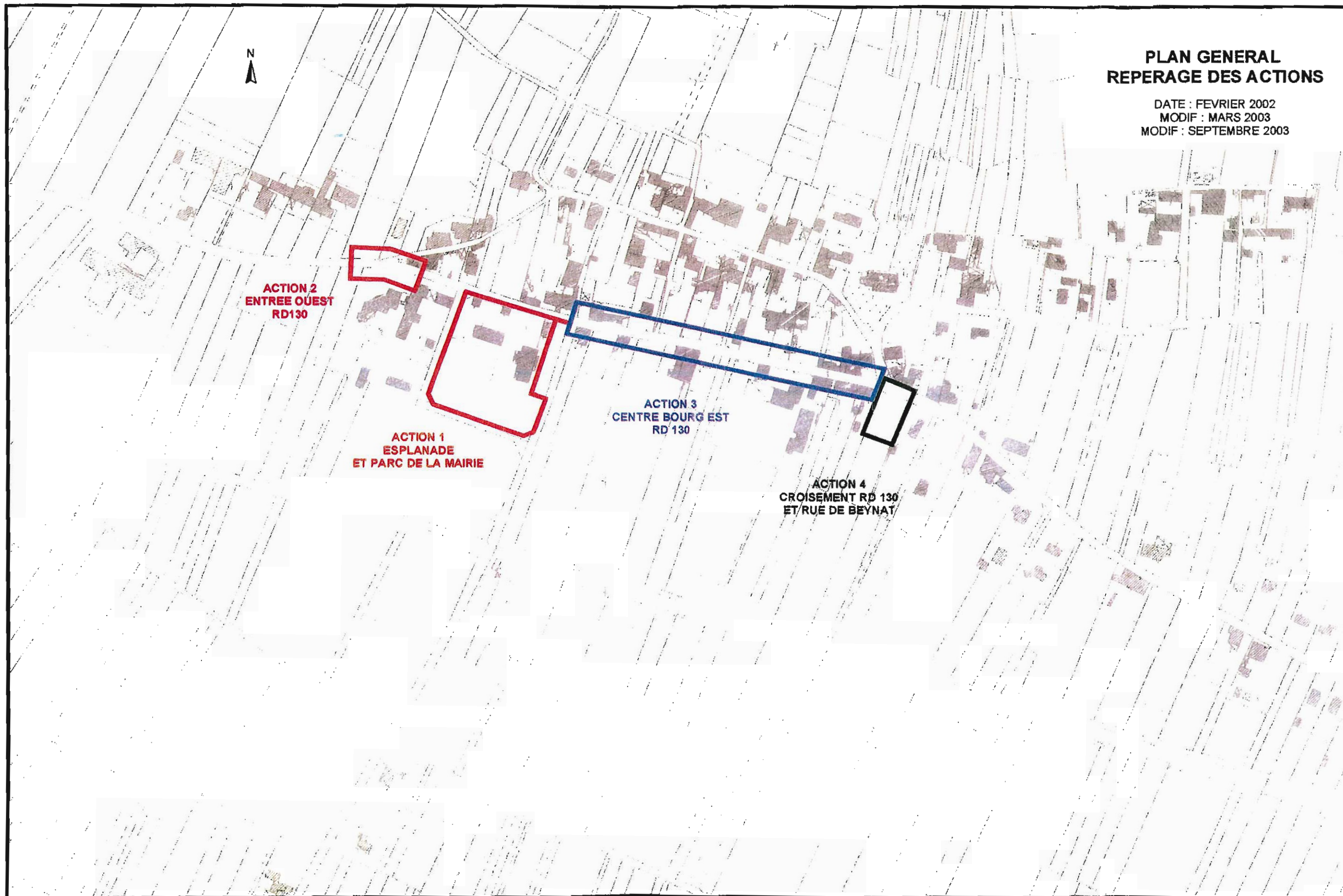
DATE : FEVRIER 2002
MODIF : MARS 2003
MODIF : SEPTEMBRE 2003

ACTION 2
ENTREE OUEST
RD130

ACTION 1
ESPLANADE
ET PARC DE LA MAIRIE

ACTION 3
CENTRE BOURG EST
RD 130

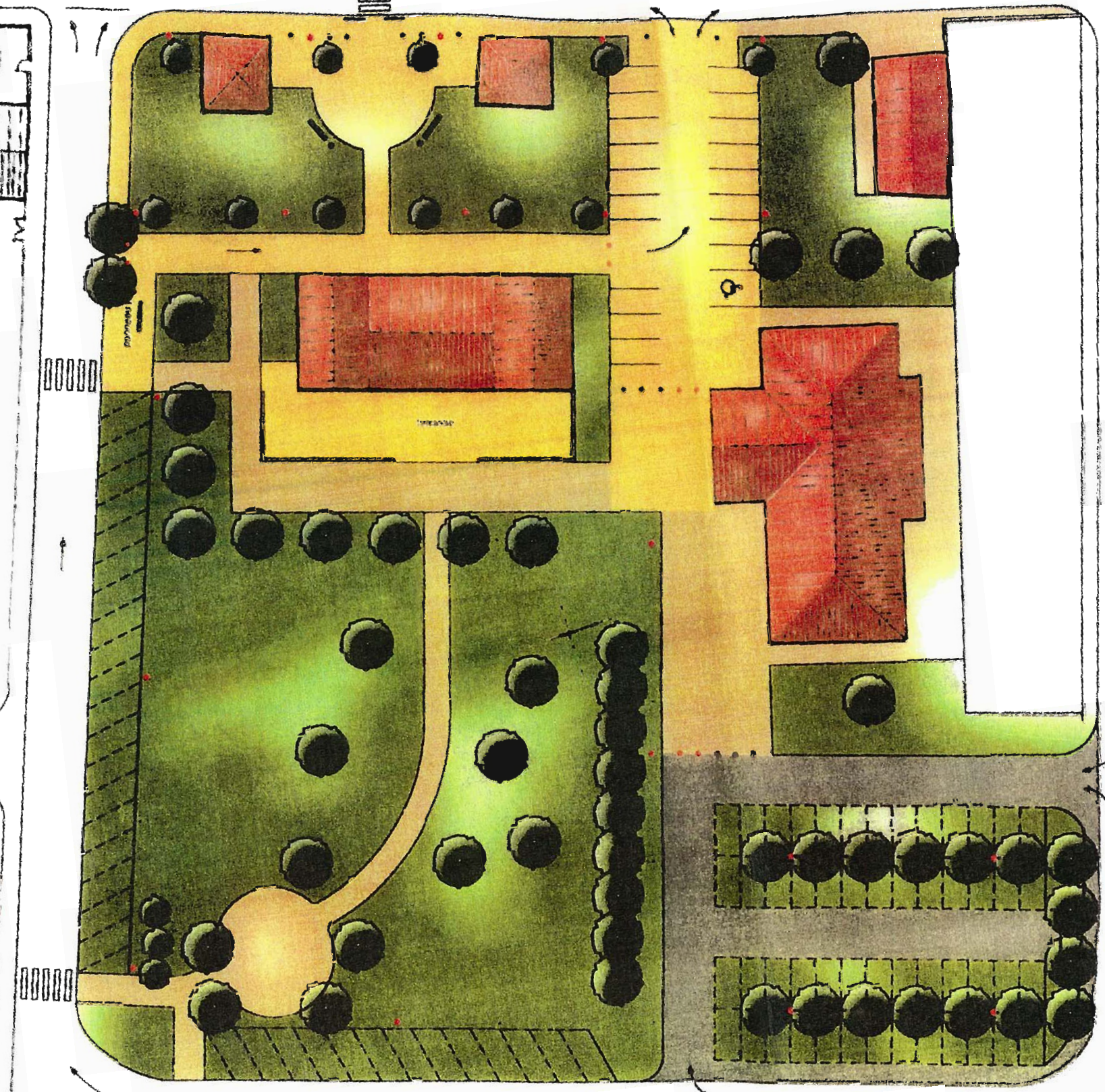
ACTION 4
CROISEMENT RD 130
ET RUE DE BEYNAT



ESPLANADE ET PARC DE LA MAIRIE

A / PRESENTATION
GRAPHIQUE
DU PARTI
D'AMENAGEMENT

Objectifs :
Aménager cet espace public autour d'une place centrale
Organiser le stationnement
Améliorer la sécurité des usagers : écoles, accès à la RD 130



LEGENDE

- ENROBE NOIR
- BETON DESACTIVE
- PAVAGE EN DALLES DE PIERRE DURE
- GRAVE STABILISEE
- SURFACE GAZON + MASSIFS FLEURS
- BARRIERE DE PROTECTION
- BORNE ANTI-STATIONNEMENT
- BORNE RETRACTABLE
- BANC + CORBEILLE
- CANDELABRE
- TERRASSE

ACTION 2

ENTREE OUEST RD 130

Objectifs :

Limiter la vitesse dans la traversée du Bourg
Sécuriser les déplacements piétonniers



LEGENDE

- ENROBE NOIR
- GRAVE STABILISEE
- ACCOTEMENT VEGETAL
- COUSSIN RAENTISSEUR

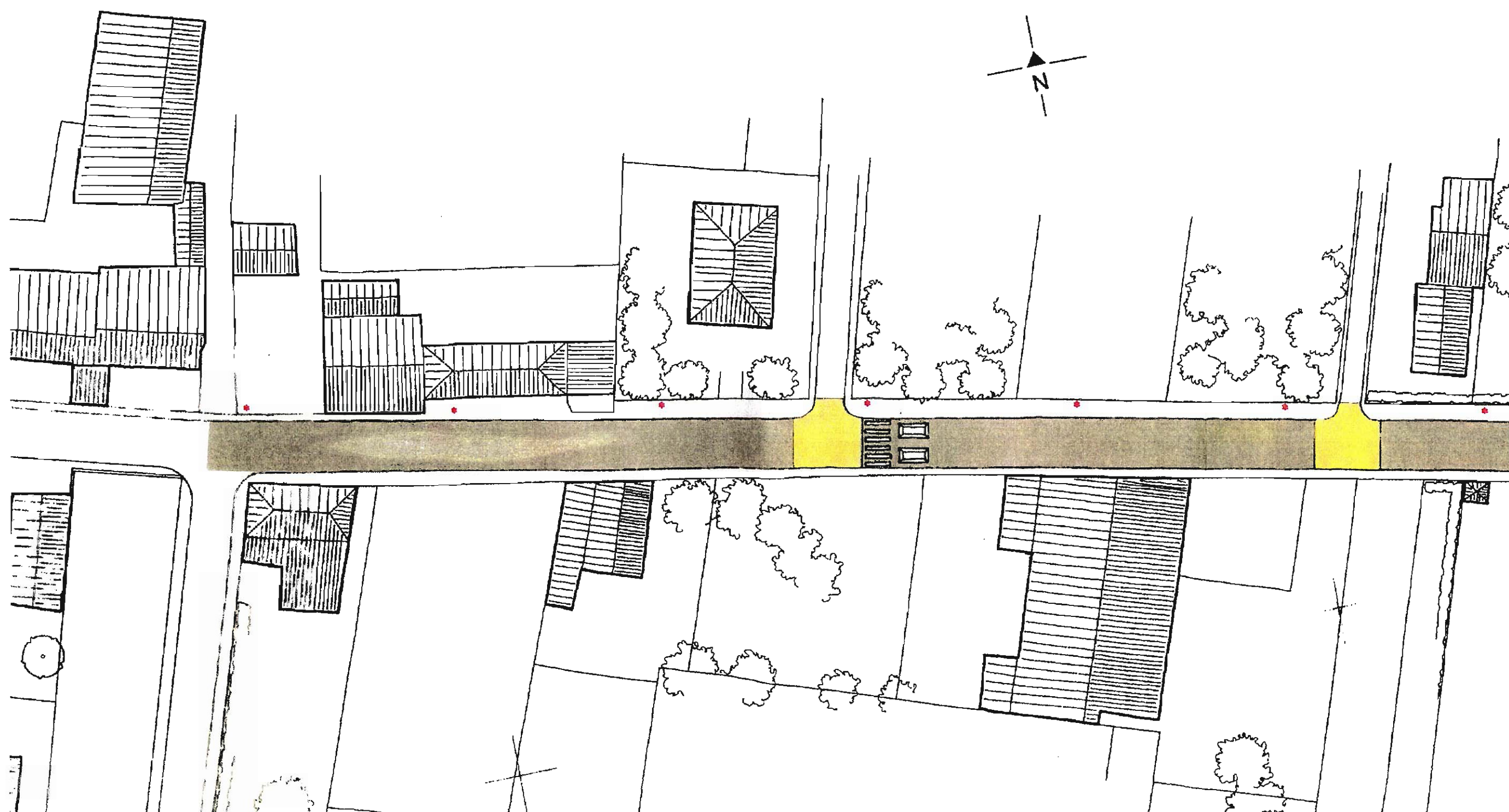
PLAN DE L'AMENAGEMENT : ECHELLE 1 - 500

LEGENDE

-  ENROBE NOIR
-  RESINE + GRAVILLONS : INTERSECTION RUES
-  CANDELABRE
-  COUSSIN RALENTISSEUR

Objectifs :

Limiter la vitesse dans la traversée du Bourg
Sécuriser les déplacements piétons
Renforcer la qualité paysagère des lieux



PLAN DE L'AMENAGEMENT : ECHELLE 1 - 500

LEGENDE

-  ENROBE NOIR
-  RESINE + GRAVILLONS : INTERSECTION RUES
-  CANDELABRE ET APPLIQUE
-  COUSSIN RALENTISSEUR

ACTION 3
FEUILLE 2

CENTRE BOURG EST
RD 130



ACTION 4

CROISEMENT RD 130 ET RUE DE BEYNAT

Objectifs :

Mettre en valeur cet espace public
Sécuriser les lieux

