

CASTELNAU-DE-GUERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Élaboration	13 mars 2014	20 juin 2019	26 septembre 2019	22 janvier 2020
Mise à jour n°1				6 juillet 2021
Modification simplifiée n°1	23 décembre 2020			20 octobre 2021



Commune de
Castelnau-de-Guers (34)

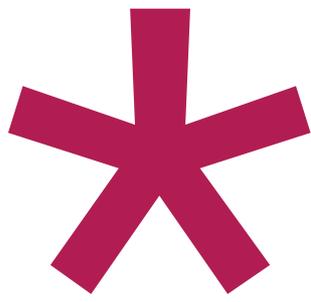
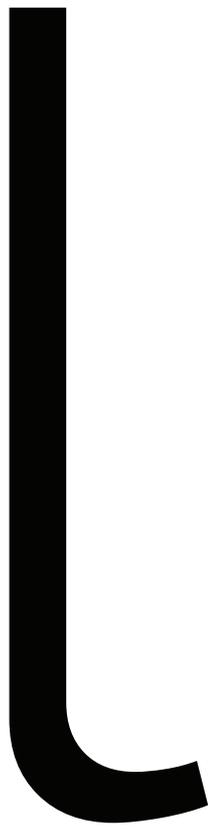
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
13 mars 2014	20 juin 2019	26 septembre 2019	22 janvier 2020

approbation

3 - O.A.P

Orientations d'Aménagement et de Programmation



I. PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'approfondir les orientations générales définies dans le P.A.D.D.

I.1. DÉFINITION JURIDIQUE DES O.A.P

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010, rend ce document obligatoire à compter du 13 janvier 2011 et son contenu est codifié par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

□ ARTICLE L.151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

□ ARTICLE L.151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1- 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;

2- 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;

3- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation

des équipements correspondants;

4- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;

5- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;

6- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

I.2. DÉFINITION DES O.A.P. À L'ÉCHELLE DE CASTELNAU-DE-GUERS

Le développement de la commune de Castelnau-de-Guers s'appuie sur une double stratégie de confortement et d'amélioration de l'existant.

L'objectif des O.A.P. est d'accompagner ce développement et d'intégrer des nouveaux projets au travers d'une vision cohérente et d'actions coordonnées.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune sont :

- l' «O.A.P. équipements et espaces publics» visant à guider, dans une vision à long terme du village, les différentes interventions sur les lieux de la vie publique (équipements et espaces publics) ainsi que sur ce qui les relie (voiries, chemins piétons) et participe à leur fonctionnement (stationnement) ; elle est déclinée sur le secteur d'équipement public en devenir du centre-village ;
- l' «O.A.P. agricole» visant à accompagner le maintien des exploitations existantes, l'accueil des nouvelles exploitations et les conditions du développement agricole ; elle précise les orientations d'aménagement du hameau agricole.

II. O.A.P. ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

La commune de Castelnau-de-Guers offre, pour son échelle, de nombreux équipements, services et commerces dans un village qui présente des qualités patrimoniales et paysagères reconnues par ses habitants.

La commune souhaite valoriser son centre ancien afin d'enrayer son étalement urbain, retisser des liens entre les quartiers habités et les lieux de la vie publique et améliorer la qualité de ses espaces publics afin qu'ils soient plus accueillants, sécurisés, appropriables par les usagers du territoire.

□ **ÉQUIPER ET MAILLER LE VILLAGE**

- renforcer le caractère public du cœur de village
- > en améliorant les équipements existants et en complétant l'offre afin de répondre aux différents besoins des enfants de l'école, des habitants et des associations,
- > en poursuivant la requalification de leurs «parvis»
- > en améliorant leur desserte et leur accessibilité
- faire du Château une partie intégrante du centre-village
- > en assurant l'usage public des éléments bâtis les plus patrimoniaux (chapelle notamment)
- > en valorisant le belvédère par un accès public
- > en encourageant l'ouverture du reste du Château aux habitants, usagers et visiteurs du village
- améliorer les déplacements des quartiers vers les lieux de vie de la commune
- > en poursuivant la requalification des rues du centre village pour une sécurisation et le confort des piétons
- > en favorisant un stationnement public par «poches» à proximité du centre-village afin de libérer l'espace

public de la voiture et répondre aux besoins des habitants du centre ancien comme des visiteurs,

- > en créant de nouveaux cheminements notamment en périphérie du village, depuis l'entrée Nord et au sein des rues du centre-village
- > mettre en place de nouveaux espaces de stationnement pour répondre aux besoins des habitants du centre ancien comme des visiteurs et libérer l'espace public de la voiture,
- > en valorisant les entrées de village : maintien des transitions végétales, valorisation des bâtis remarquables (Cave Coopérative au Sud, bâtiment agricole marquant au Nord) et de la Salle des fêtes à l'Est.

Ce schéma doit à la fois guider l'action publique dans sa politique foncière et les travaux de voiries et cheminements doux, mais aussi l'action privée qui doit intégrer les projets de création de voiries et/ou de liaisons piétonnes.

Les aménagements projetés viseront à connecter entre eux les parcours existants. Ils seront effectués par des aménagements et élargissements de chemins existants, l'ouverture de nouveaux tronçons ainsi que des trottoirs.

Ces aménagements devront être accompagnés d'une signalétique à destination notamment des visiteurs et des touristes afin de rendre lisible le fonctionnement du village, de valoriser les éléments remarquables de la commune : chemins de randonnée, sites de l'Ermitage, de St Nicolas, offre commerciale et d'artisanat, domaines viticoles présents,....

LIEUX DE VIE À DESSERVIR ET RELIER

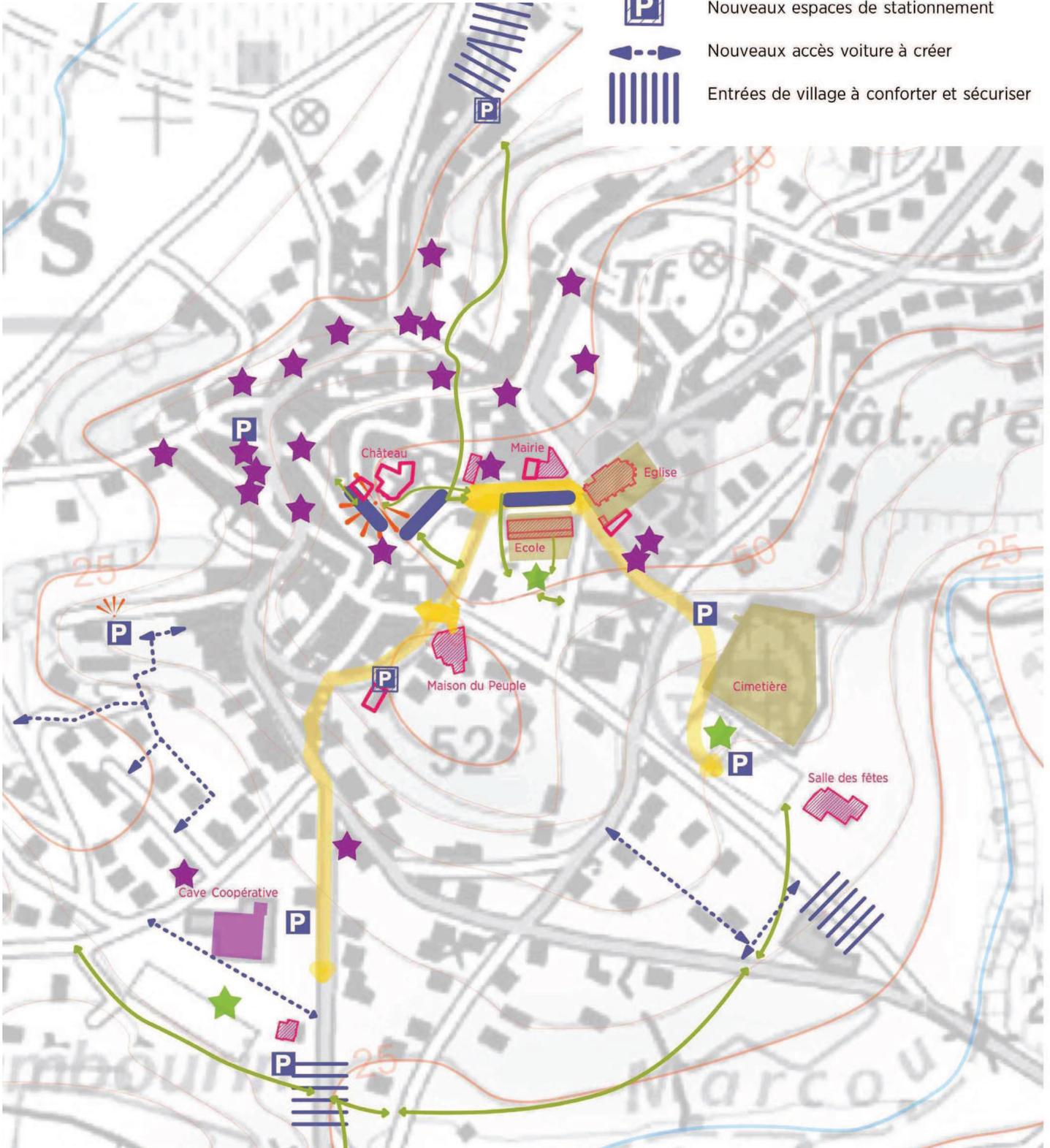
-  Équipements existants
-  Nouveaux équipements publics
-  Commerces et services
-  Espaces verts et équipements de plein air

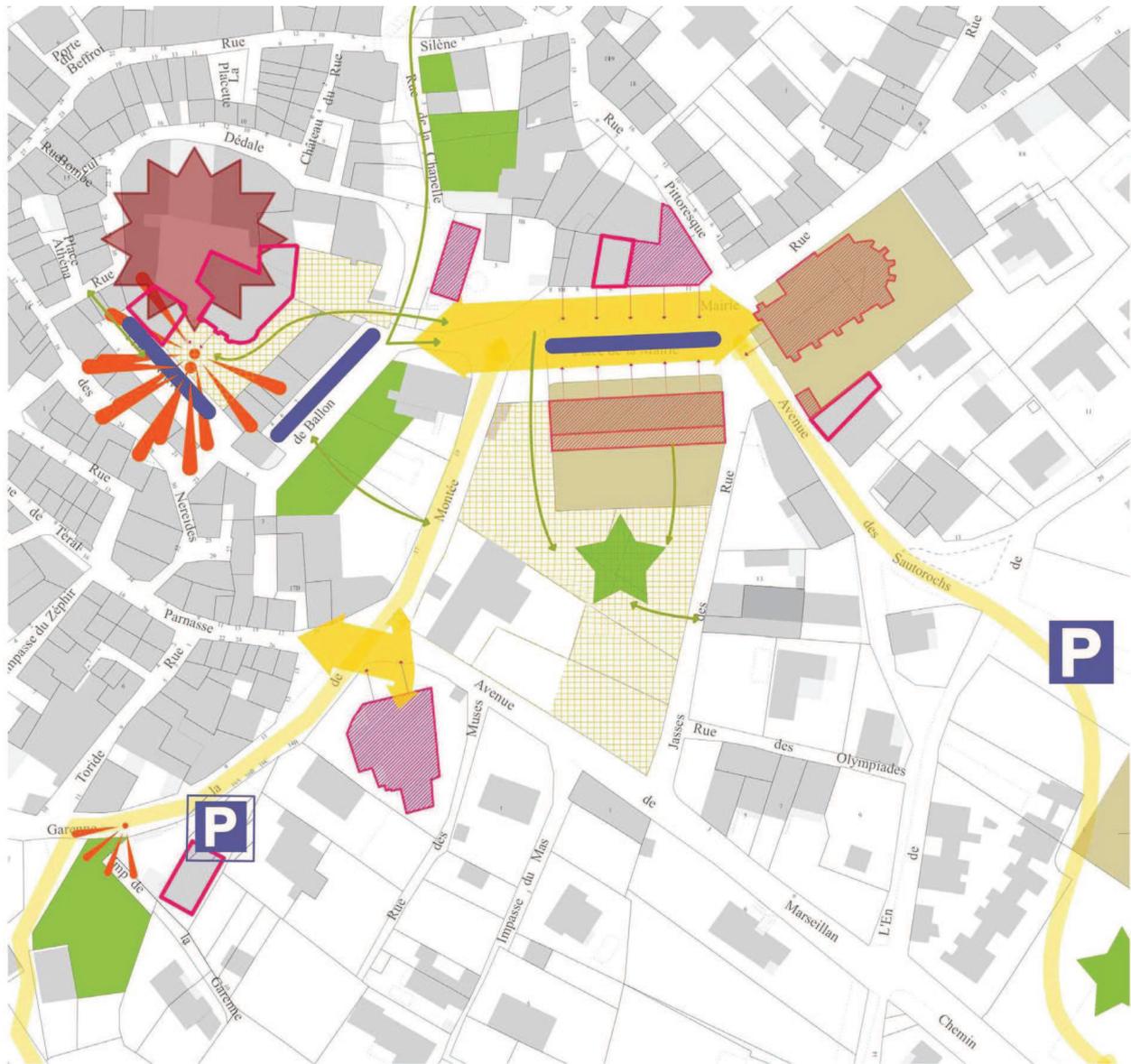
AMÉLIORATION DES DÉPLACEMENTS PIÉTONS

-  Itinéraire piéton entre les lieux de vie à sécuriser
-  Desserte piétonne à créer

AMÉLIORATION DE LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET DU STATIONNEMENT

-  Stationnement existant
-  Nouveaux espaces de stationnement
-  Nouveaux accès voiture à créer
-  Entrées de village à conforter et sécuriser





CONFORTEMENT DES ESPACES PUBLICS EN LIEN AVEC LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

-  Équipements existants
-  Nouveaux équipements publics
-  Parvis des équipements publics à valoriser en tant que "place"
-  Nouvel espace public à mettre en lien

AMÉLIORATION DES DÉPLACEMENTS, EN PARTICULIER POUR ACCÉDER À PIEDS AU CENTRE

-  Stationnement existant
-  Nouveaux espaces de stationnement
-  Itinéraire piéton entre les lieux de vie à sécuriser
-  Desserte piétonne à créer

VALORISER LES QUALITÉS PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES DU CENTRE

-  Ensemble du château à réhabiliter et valoriser en maintenant une partie ouverte au public
-  Jardins privés existants à préserver
-  Nouvel espace vert public
-  Points de vue à valoriser

□ **RENFORCER LE PÔLE MAIRIE-ECOLE-CHÂTEAU ET VALORISER SES ATOUTS**

- > en améliorant l'existant : agrandissement de la Mairie, nouveaux espaces extérieurs pour l'école,
- > en confirmant l'usage public de l'îlot de l'école : espace vert public à créer en lien avec l'école et de nouvelles salles associatives,
- > en décroissant l'espace par de nouveaux cheminements pétons : donnant accès à l'espace vert et au belvédère du Château, et reliant aux espaces de stationnement,
- > en renforçant la place depuis l'Eglise jusqu'au Château, depuis la Mairie, jusqu'à l'école.
- > la Salle du Peuple : par un travail sur son accessibilité et son parvis afin de créer une placette d'accueil et de rencontre,
- > les jardins et le végétal : en préservant les jardins et leur végétation qui viennent aérer et agrémenter le secteur,
- > les points de vue : garantir l'accès au belvédère et au point de vue qui jouxte le futur parking.

III. O.A.P. CAVE COOPÉRATIVE

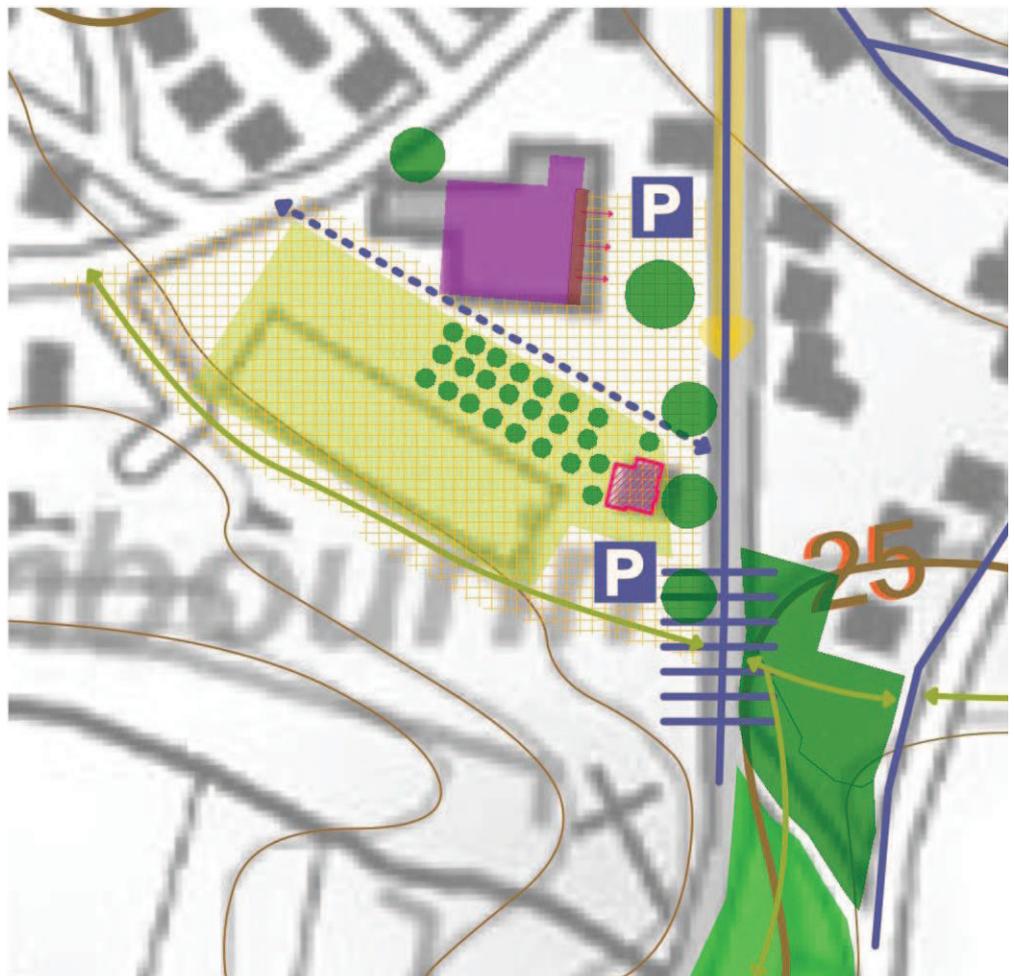
L'espace de la Cave Coopérative est un secteur d'enjeux importants pour la commune à différents niveaux :

- patrimonial : le bâtiment de la Cave Coopérative est représentatif et caractéristique des Caves ; il est accompagné de plantations et notamment d'un arbre remarquable situé sur son parvis ;
- de vie sociale : un terrain de tambourin juxta la Cave et des rencontres occupent régulièrement les deux petits bâtiments proches de la route ;
- de mobilité : cet ensemble formé par la Cave et les équipements se situe en entrée de village et sera, à terme, une charnière avec le hameau agricole et le parc qui l'accompagne.

L'OAP vise à encadrer les évolutions de ce secteur à enjeux, tout en permettant une redynamisation de la Cave par un projet d'activités permettant d'assurer le coût d'une réhabilitation lourde.

□ AFFIRMER LA VOCATION COLLECTIVE ET VIVANTE DU LIEU

- > en orientant le projet de réhabilitation de la Cave Coopérative vers un projet collectif d'activités (ateliers, stockage, ...)
- > en maintenant les espaces publics et les équipements autour du terrain de tambourin
- > en préservant l'accès et le parking public en avant de la Cave
- > en facilitant les déplacements voitures et piétons



□ VALORISER LE PATRIMOINE EXISTANT DE LA CAVE COOPÉRATIVE

■ Préserver l'intégrité de la Cave Coopérative, protégée au titre de l'ART. L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- > restitution de la volumétrie initiale via la démolition des éléments rapportés ne présentant aucune valeur patrimoniale ;
- > valorisation de la façade principale en maintenant ses caractéristiques (volume des ouvertures, éléments de décor, apparence des murs...);
- > maintenir l'accès principal du bâtiment via la façade principale ;
- > ne pas obturer la vue sur la Cave Coopérative depuis la RD (pas de clôture ni de plantations).

■ Préserver les arbres présents sur le site (5 sont protégés au titre de l'ART. L 151-19 du Code de l'Urbanisme)

□ ORGANISER LES ACCÈS ET LES DÉPLACEMENTS

- > en maintenant l'accès depuis la RD des parkings publics
- > en créant une voie partagée au Sud de la Cave (usage existant)
- > en créant un cheminement piéton reliant les quartiers au hameau agricole et son parc au Sud et à une boucle piétonne à l'Est
- > en sécurisant l'entrée de village en particulier les traversées piétonnes vers le Sud et l'Est et l'accès motorisé au hameau agricole

EMPRISES ET PROGRAMMES

-  Préserver la vocation publique d'une partie des espaces
-  Maintenir les espaces paysagers et les équipements autour du terrain de tambourin
-  Orienter un projet collectif d'activités pour la réhabilitation de la Cave Coopérative

ACCÈS, DESSERTE ET STATIONNEMENT

-  Accès via la RD à des parkings publics
-  Création d'une voie partagée
-  Création d'un cheminement piéton reliant les quartiers au hameau agricole et son parc au Sud et à une boucle piétonne à l'Est
-  Sécuriser et traiter le seuil de l'entrée de village

QUALITÉ PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE

-  Restitution de la volumétrie initiale via la démolition des éléments rapportés
-  Valoriser la façade principale
-  Maintenir l'accès principal du bâtiment via la façade principale et ne pas obturer la vue depuis la RD
-  Préserver les arbres existants

IV. O.A.P. AGRICOLE

Au regard de la qualité des paysages ouverts cultivés, des implantations agricoles actuelles regroupées, des difficultés liées au réseau d'eau, des conditions de desserte des terres agricoles par des chemins, des difficultés liées à l'installation de nouveaux exploitants, la stratégie agricole de la commune s'appuie sur :

- une priorisation du développement urbain dans l'enveloppe existante,
- le confortement des terres à vocation agricole au travers de la zone Ap qui s'accompagne d'une politique foncière de la commune (achat de terres à proximité du village pour garantir le maintien de la vigne),
- un regroupement des nouvelles implantations autour des domaines existants et du hameau agricole

□ ACCUEILLIR LES NOUVELLES INSTALLATIONS AGRICOLES DANS LES MEILLEURES CONDITIONS

Les futures installations agricoles pourront se faire :

- Autour des mas et domaines existants : les bâtiments à vocation agricole sont aujourd'hui regroupés et forment des ensembles harmonieux. De nouveaux bâtiments agricoles peuvent s'intégrer au paysage en s'installant à proximité (à maximum 50 m des bâtiments agricoles existants). Cette orientation a pour objectif de permettre aux exploitations existantes d'évoluer et aux nouvelles exploitations d'éventuellement bénéficier des atouts sur place (accès aux chemins agricoles, ressource en eau, partage de matériel...).
- Au sein d'un hameau agricole à proximité du village, des lots seront mis à disposition en priorité aux jeunes souhaitant s'installer. Ce hameau, configuré pour recevoir une dizaine de hangars agricoles, offrira une facilité d'accès au foncier et aux réseaux à proximité du village. Si les demandes actuelles concernent des projets viticoles, ce hameau, porté publiquement, pourrait favoriser l'installation de maraîcher pouvant développer des circuits courts en relation au village. A ce jour, 5 jeunes agriculteurs se sont montrés intéressés pour s'installer sur le hameau agricole.

Il a été notamment pensé en lien avec :

- la Bergerie installée au Nord du village : leur cohabitation pouvant être difficile (saturation des chemins, bruit, temporalités différentes, ...);
- la Cave Coopérative de Pomerols, plus accessible par le Sud du village, tout comme la plupart des terres cultivées.

□ AMÉLIORER LES FONCTIONNALITÉS AGRICOLES DU TERRITOIRE

Afin d'accompagner les activités agricoles, cette stratégie conforte les atouts existants du territoire au travers de :

- La préservation des accès aux terres agricoles et aux pâtures : Les domaines existants, le hameau agricole et la Bergerie sont particulièrement bien reliés aux chemins qui desservent le territoire. Des itinéraires ont été identifiés dans l'OAP et le zonage afin d'assurer la préservation et de la connexion des chemins ruraux empruntés par les engins et les troupeaux, en alternative aux routes circulées (traduction dans le zonage : ART. L 151-38).

- L'accès à l'eau :

- Le hameau agricole bénéficiera d'une extension du réseau d'eau potable de la commune ;
- Les domaines assurent leur propre besoin ;
- Les réseaux d'irrigation seront présents sur une bonne partie de la commune avec le développement du réseau BRL ainsi que celui de réseaux privés.

- La mise en commun de matériel, d'espace de stockage et des équipements collectifs (borne de remplissage, aire de lavage) sera facilitée dans le hameau agricole.

□ INTÉGRER LA RÉALISATION DU HAMEAU AGRICOLE

- **sécuriser les accès du hameau agricole pour les différents usagers**

- > en aménageant un nouveau carrefour sur la RD 32 pour l'entrée et la sortie des véhicules motorisés
- > en sens unique (entrée mais pas de sortie) l'accès à la RD 32 sur le chemin des Près
- > en valorisant les chemins existants pour les déplacements piétons et les engins agricoles

- > en sécurisant la traversée de la RD 32 pour les piétons afin de relier l'espace vert à la Cave Coopérative

- **préserver et renforcer les qualités paysagères des lieux**

- > respecter les terrasses existantes sur le site
- > préserver le bosquet au sein de l'opération afin de maintenir les continuités écologiques
- > créer une haie d'arbustes et d'arbres aux essences variées sur une largeur de 5m, en tampon avec l'espace agricole,
- > minimum 30% de l'unité foncière sera végétalisée avec au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace non bâti
- > respecter l'harmonisation des clôtures sur l'espace public en respectant le règlement du PLU
- > intégrer l'écoulement des eaux au relief et aux espaces publics

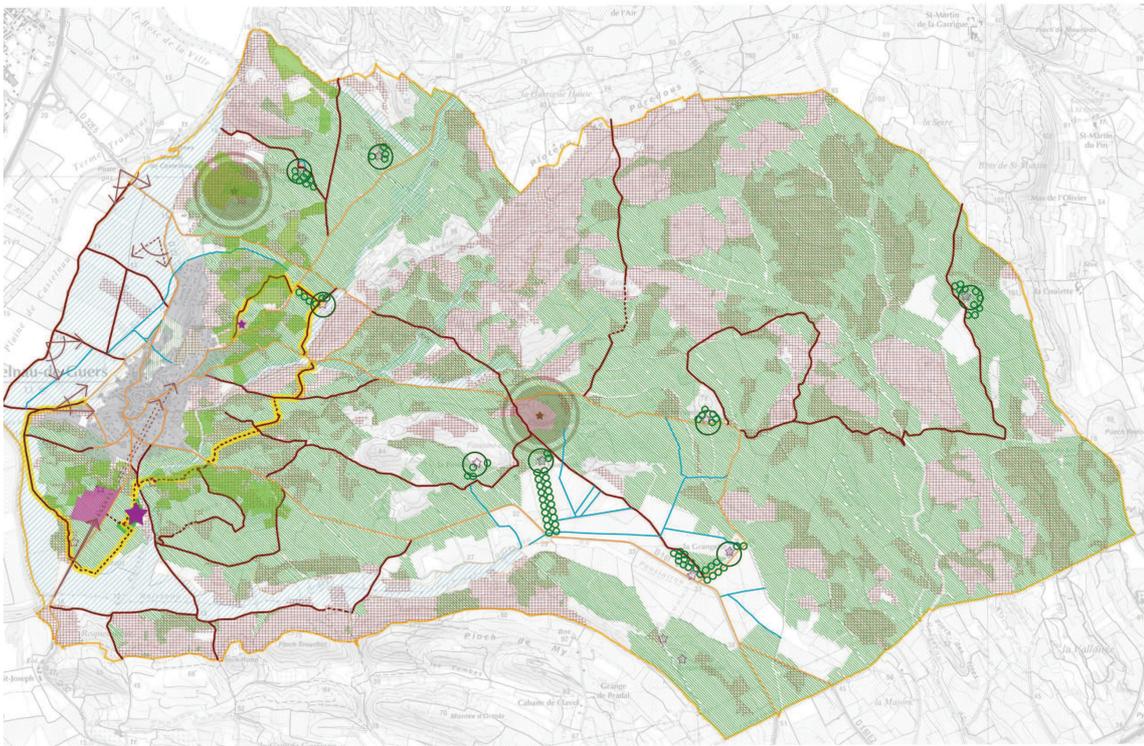
- **intégrer les nouveaux bâtiments agricoles au site**

- > développer des formes bâties simples en s'inspirant des bâtiments agricoles anciens
- > implanter les bâtiments en respectant la topographie et en limitant les terrassements et les excavations
- > la teinte blanche est interdite et pour les bâtiments de plus de 200 m² d'emprise au sol, les façades aux couleurs sombres seront recherchées

- **développer des espaces mutualisés**

- > anticiper un stationnement collectif pour les visiteurs
- > implanter d'éventuels équipements collectifs (aire de lavage, de remplissage, ...) en entrée du site

STRATÉGIE AGRICOLE À L'ÉCHELLE COMMUNALE



PRÉSERVER L'IMAGE DE MARQUE DE LA COMMUNE LIÉE À SES PAYSAGES ET PATRIMOINES AGRICOLES

- Éviter tout mitage des paysages emblématiques de la commune par du nouveau bâti
- Préserver les Mas (actuellement ou anciennement agricole) et leur environnement végétal
- ☆ Permettre le maintien des exploitations agricoles existantes
- Zones labellisées AOC
- Secteurs stratégiques de maintien d'une agriculture qualitative dans un objectif de valorisation des sites patrimoniaux

PÉRENNISER LA CULTURE ET L'ENTRETIEN DES POURTOURS DU VILLAGE

- ☆ Installer une nouvelle Bergerie
- ☆ Installer un hameau agricole pour de nouveaux agriculteurs
- Mobiliser des pâturages
- Maîtriser du foncier à destination de la vigne
- Développer et compléter le réseau de chemins d'accès aux parcelles agricoles en alternative aux routes principales
- Assurer la fonctionnalité d'une "boucle" de chemins autour du village

PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE DANS LA STRATÉGIE AGRICOLE

- Les zones inondables
- Les secteurs à forts et très forts enjeux de biodiversité
- Les réseaux existants et projetés (Cf PAU)
- Les vues sur le patrimoine urbain

LE HAMEAU AGRICOLE



EMPRISES ET PROGRAMMES

- Emprise du hameau agricole (phase 1)
- Parcelle indicative
- Bâtiments agricoles - implantation indicative
- Localisation préférentielle des bâtiments mutualisés
- Parc public
- Espaces agricoles de gestion publique

ACCÈS, DESSERTE ET STATIONNEMENT

- Accès principal de la zone pour tous les véhicules
- Accès principal de la zone pour les véhicules agricoles
- Desserte de la zone pour tous les véhicules
- Desserte de la zone pour les véhicules agricoles
- Itinéraire de la "boucle agricole"
- Desserte piétonne en lien avec les équipements
- Stationnement mutualisé

QUALITÉ PAYSAGÈRE

- Préservation des haies vives et des différentes essences
- Préservation des zones naturelles arbustives et arborées
- Création de haies vives aux essences locales (oliviers, amandiers, ...)
- Création de noues à ciel ouvert récoltant et acheminant les eaux de pluie

