



Commune de **CASTELNAU DE GUERS** (34 120)



Maîtrise d'Oeuvre

CAHM - Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée
22, av. du 3ème millénaire / 34 630 St Thibéry

Projet

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU n°01

Dossier

- Pièce 1- Rapport de présentation
- Pièce 2- Liste des emplacements réservés
- Pièce 3- Plans de zonage
- Pièce 4- OAP

Maîtrise d'Ouvrage

CAHM - Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée
22, av. du 3ème millénaire / 34 630 St Thibéry



Manager projet
FP

Version

V1

Dessiné par
JS

Echelle

Approuvé par
-

N° page

Date
Janv. 2021

Numéro dossier

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de
de ce jour. 15 JAN. 2021

CASTELNAU DE GUERS

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°01

Portant sur la suppression de l'emplacement réservé 1, la modification des pièces graphiques de l' « OAP équipements et espaces publics » et la création de l' « OAP Espace scolaire » sur la zone

PIECE 1 / RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour. 15 JAN. 2021

Dossier de Modification simplifiée n°01

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

Sommaire

I- RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
Préambule	3
1. Exposé des motifs de la modification	3
1.1 Objet	3
1.2 Contexte	3
1.3 Objectifs et modifications.....	3
2. Choix de la procédure.....	4
2.1. L'article L. 153-31 définit le champ d'application de la procédure de révision du PLU	4
2.2. L'article L. 153-36 définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU	4
2.3. La procédure de modification simplifiée est régie par l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme ...	5
II- NOTICE EXPLICATIVE ET JUSTIFICATIVE	7
1- Objectifs et justification de la procédure de modification simplifiée du PLU	7
1.1 Présentation du projet	7
1.2 Le projet de modification respecte les principaux objectifs du règlement écrit :	7
2- Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme	8
3- Incidences des modifications du PLU sur l'environnement	8
4- Les effets de la modification simplifiée sur le PLU approuvé.....	8
4.1 Rapport de présentation du PLU	8
4.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable	8
4.3 Orientations d'Aménagement et de programmation	8
4.4 Règlement du PLU	8
4.5 Documents graphiques.....	8
5- Contenu du présent dossier de modification simplifiée du PLU	8
III- REGLEMENT DU PROJET DE MODIFICATION.....	10
1- Les emplacements réservés	10
IV- PIECES GRAPHIQUES DU PROJET DE MODIFICATION	11
1- Evolution des documents graphiques dans le cadre de la modification du PLU.....	11
2- Evolution des OAP dans le cadre de la modification du PLU.....	11
2.1 Modification de l' « OAP équipements et espaces publics »	11
2.2 Création de l' « OAP Espace scolaire »	15

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal

I- RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Préambule

La communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée est compétente en matière d'aménagement du territoire notamment les études urbaines, études de secteurs, conseils et appuis en termes d'ingénierie aux communes au travers de l'atelier intercommunal d'urbanisme.

La procédure de modification est engagée par la CAHM après la sollicitation de M. Didier MICHEL, maire de Castelnaud de Guers.

En application de l'article R. 151-5 du Code de l'Urbanisme et en cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité, le rapport de présentation du Plan Local de l'Urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

La commune a prescrit la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols, valant élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 13 mars 2014. Le PLU a été approuvé le 22 janvier 2020.

1. Exposé des motifs de la modification

1.1 Objet

La délibération du conseil municipal pour prescrire la modification simplifiée du PLU a eu lieu le 23 décembre 2020.

La présente procédure est prescrite pour procéder à :

- La suppression de l'emplacement réservé 1,
- La modification de l' « OAP équipements et espaces publics »
- La création de l' « OAP Espace public »

1.2 Contexte

L'emplacement réservé 1 désigne la création d'un parc et d'un équipement public.

La municipalité souhaite, par le biais du présent rapport de modification du PLU, supprimer l'emplacement réservé 1, modifier l'OAP existante et créer une OAP sur la zone.

1.3 Objectifs et modifications

Aujourd'hui, la commune souhaite préserver cet espace en dédiant une partie du terrain au périscolaire et à l'agrandissement de la cour d'école côté sud, et en permettant la restitution au domaine privé de l'autre partie du terrain.

La modification simplifiée conserve donc la préservation de l'espace paysager du secteur, identifiée dans le PLU approuvé le 22 janvier 2020 au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour. 15 JAN. 2021



2. Choix de la procédure

2.1. L'article L. 153-31 définit le champ d'application de la procédure de révision du PLU

Cette procédure est à retenir dans les cas suivants : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification ici envisagée ne relève pas de cette procédure.

2.2. L'article L. 153-36 définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU

Le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestières
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Direction Aménagement Durable du Territoire / Atelier d'Urbanisme et d'Architecture

Dans tous les cas de figure, le projet de modification sera notifié au préfet, notifié aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet.

2.3. La procédure de modification simplifiée est régie par l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- **Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :**
 - o Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - o Soit de diminuer ces possibilités de construire
 - o Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- **Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme**
- **Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

→ La modification ici envisagée relève de cette procédure, puisque le projet :

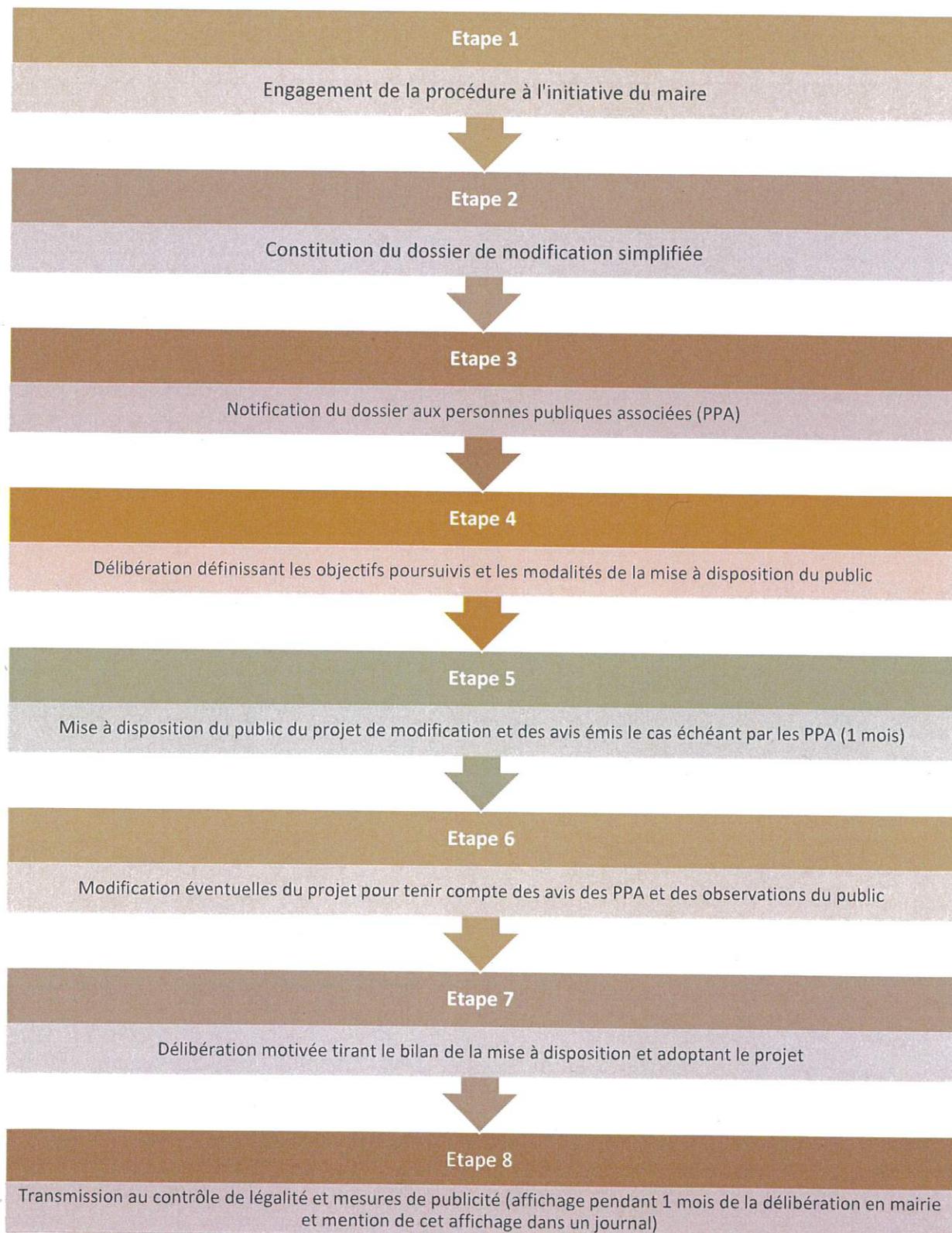
- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestières
- Ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Compte tenu des changements à apporter au plan de zonage du PLU (suppression de l'emplacement réservé 1 et création d'une OAP), cette procédure de modification peut donc se dérouler selon une procédure simplifiée en vertu de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme dans laquelle il n'y a pas d'enquête publique mais une simple mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour. 15 JAN. 2021



Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour. 15 JAN. 2021

II- NOTICE EXPLICATIVE ET JUSTIFICATIVE

1- Objectifs et justification de la procédure de modification simplifiée du PLU

La commune de Castelnau de Guers a prévu dans son PLU approuvé le 22 janvier 2020 la délimitation d'une zone Ub située au cœur du village.

Un emplacement réservé n°1 a alors été identifié, avec comme objectif la création d'un parc et d'un équipement public, sur une surface totale de 3 980m².

Une orientation d'aménagement a été réalisée pour cette zone Ub avec des principes d'accès, de desserte et de préservation des espaces verts : l'« OAP 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 ainsi que sur ce qui les relie

1.1 Présentation du projet

L'OAP « Espace scolaire » vient préciser les attendus sur la composition des espaces, notamment les vocations publiques, et vient préciser les mesures conservatoires du parc paysager.

La localisation du terrain concerné par l'OAP est stratégique : situé en plein cœur du village et dans la continuité de la plupart des équipements publics (école, mairie, place de la mairie, poste...), il constitue un véritable poumon vert dans un centre ancien dense et minéral.

La partie nord du terrain sera ainsi dédié aux activités scolaires et périscolaires : en liaison directe avec l'école, cet espace offre au cœur du village un écrin de verdure aux enfants.

Au sud, la parcelle bâtie pourra être valorisée par une division de son terrain et la possibilité d'une nouvelle construction.

Un accès depuis la montée de la Garenne pourra être envisagé, en respectant l'alignement du mur de clôture existant.

La totalité du terrain est protégée dans le PLU approuvé le 22 janvier 2020 au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf Plan 4.2 Zonage Village).

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, et assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

1.2 Le projet de modification respecte les principaux objectifs du règlement écrit :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- Favoriser la mixité d'usage et notamment les activités en RDC
- Encourager la réhabilitation et l'habitat à l'année du bâti ancien
- Promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour. 15 JAN. 2021

2- Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

Les présentes modifications sont compatibles avec les documents de normes supérieures.

3- Incidences des modifications du PLU sur l'environnement

La modification envisagée n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site natura 2000.

Par conséquent, ce projet de modification du PLU ne sera pas soumis à évaluation environnementale conformément aux dispositions des articles L. 121-10 et R. 121-14 du Code de l'Urbanisme.

4- Les effets de la modification simplifiée sur le PLU approuvé

4.1 Rapport de présentation du PLU

Le rapport de présentation du PLU est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par la présente procédure de modification.

4.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La présente modification n'impacte aucune orientation définie au PADD

4.3 Orientations d'Aménagement et de programmation

La présente modification impacte les orientations définies dans le cahier des orientations d'aménagement du PLU en vigueur, notamment :

- La modification de l' « OAP équipements et espaces publics »
- La création de l'OAP « Espace scolaire »

4.4 Règlement du PLU

La présente modification impacte le règlement du PLU en vigueur, notamment la liste des emplacements réservés dans le document « cas appro 6 liste er »

4.5 Documents graphiques

La présente modification impacte les documents graphiques du PLU en vigueur et en particulier

- Le plan de zonage « CAS APPRO 4.2 ZonageVillage » qui présente les zonages, les périmètres, les éléments de protection, les servitudes et les emplacements réservés sur la zone village de la commune.
- Le plan de zonage partie Ouest « CAS APPRO 4.1a ZonageCommune1 2 » qui présente les zonages, les périmètres, les éléments de protection, les servitudes et les emplacements réservés sur la zone ouest de la commune.

5- Contenu du présent dossier de modification simplifiée du PLU

Le dossier de modification simplifié contient les pièces suivantes :

Direction Aménagement Durable du Territoire / Atelier d'Urbanisme et d'Architecture

- Pièce 1 : Le présent rapport de présentation
- Pièce 2 : La liste des emplacements réservés
- Pièce 3 : Les plans de zonage
- Pièce 4 : Les OAP

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour. 15 JAN. 2021

III- REGLEMENT DU PROJET DE MODIFICATION

1- Les emplacements réservés

La présente modification impacte la liste des emplacements réservés en vigueur dans le document « cas appro 6 liste er »

Liste des emplacements réservés dans le cadre du PLU approuvé le 22 janvier 2020 et suppression de l'emplacement réservé 1

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface de l'ER
1	Création d'un parc et d'un équipement public	Commune	3980m²
2	Extension de la mairie	Commune	100 m ²
3	Création d'un équipement public	Commune	160 m ²
4	Aménagement du carrefour et de l'espace public	Commune	90 m ²
5	Création d'un parking	Commune	640 m ²
6	Création d'un passage pour les piétons	Commune	40 m ²
7	Création de logements sociaux	Commune	1760 m ²
8	Création d'un hameau agricole et d'un parc	Commune	30 680 m ²
9	Création d'un carrefour entre la RD32 et le hameau agricole	CD34	1 120 m ²
10	Création d'un réservoir d'eau potable	CAHM	7250 m ²
11	Aménagement paysager d'un parking	Commune	11 700 m ²
12	Valorisation du patrimoine de la Chapelle St Nicolas	Commune	48 000 m ²
13	Sécurisation de la ressource en eau des services techniques	Commune	1 830 m ²

Vu pour être annexé
 à l'arrêté municipal
 de ce jour. 15 JAN. 2021

IV- PIECES GRAPHIQUES DU PROJET DE MODIFICATION

1- Evolution des documents graphiques dans le cadre de la modification du PLU

La présente modification simplifiée impacte les documents graphiques du PLU en vigueur et en particulier

- Le plan de zonage le village « **CAS APPRO 4.2 ZonageVillage** » qui présente les zonages, les périmètres, les éléments de protection, les servitudes et les emplacements réservés sur la zone village de la commune.
 - Le plan de zonage partie Ouest « **CAS APPRO 4.1a ZonageCommune1 2** » qui présente les zonages, les périmètres, les éléments de protection, les servitudes et les emplacements réservés sur la zone ouest de la commune.
- L'emplacement réservé n°1 sera supprimé sur ces plans

2- Evolution des OAP dans le cadre de la modification du PLU

2.1 Modification de l' « OAP équipements et espaces publics »

La modification concerne uniquement les deux pièces graphiques qui composent l'OAP.

2.1.1 Avant modification – Pièce graphique n°1



Suppression espaces verts et équipements de plein air (étoile verte) + réduire desserte piétonne à créer au cœur de la zone

Suppression équipement public

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour. 15 JAN. 2021

2.1.2 Après modification – Pièce graphique n°1

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

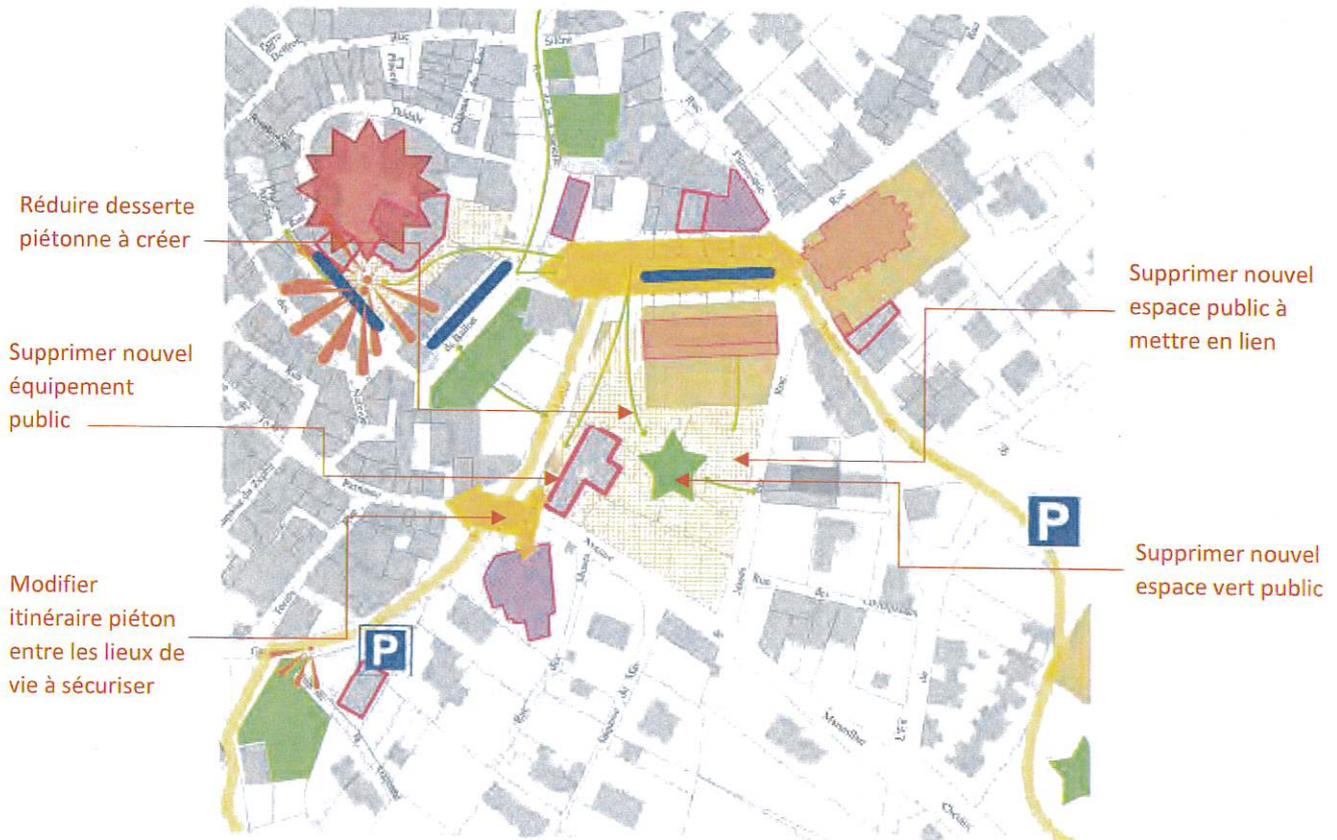
AMÉLIORATION DE LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET DU STATIONNEMENT

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



Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour. 15 JAN. 2021

2.1.3 Avant modification – Pièce graphique n°2



CONFORTEMENT DES ESPACES PUBLICS EN LIEN AVEC LES EQUIPEMENTS 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

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour. 15 JAN. 2021

2.2 Création de l' « OAP Espace scolaire »

Création OAP "Espace scolaire"

EMPRISES ET PROGRAMMES

Parcelle bâtie

Délimitation à définir entre le secteur périscolaire et la parcelle bâtie
L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement devra être harmonisé avec leur environnement (espace protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) et assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Terrain dédié au périscolaire et à l'extension de la cour d'école

ACCES DESERTE ET STATIONNEMENT

Possibilité de création d'un nouvel accès. L'alignement du mur de clôture devra être respecté.

Accès espace dédié au périscolaire et à l'extension de la cour d'école

Accès parcelle bâtie

Liasons possibles école - périscolaire

QUALITE PATRIMONIALE ET PAYSAGERE

Possibilité de démolition

Espace protégé identifié dans le PLU approuvé le 22 janvier 2020, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Arbre isolé ou alignements à préserver (art. L.151-19) identifiés dans le PLU approuvé le 22 janvier 2020

L'OAP «Espace scolaire» vient préciser les attendus sur la composition des espaces, notamment les vocations publiques, et vient préciser les mesures conservatoires du parc paysager.

La localisation du terrain concerné par l'OAP est stratégique: situé en plein cœur du village et dans la continuité de la plupart des équipements publics (école, mairie, place de la mairie, poste...), il constitue un véritable poumon vert dans un centre ancien dense et minéral.

La partie nord du terrain sera ainsi dédiée aux activités scolaires et périscolaires: en liaison directe avec l'école, cet espace offre au cœur du village un évier de verdure aux enfants.

Au sud, la parcelle bâtie pourra être valorisée par une division de son terrain et la possibilité d'une nouvelle construction.

Un accès depuis la moitié de la Garonne pourra être envisagé, en respectant l'alignement du mur de clôture existant.

La totalité du terrain est protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf Plan 4.2 Zonage Village).

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, et assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.



MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°01 / PIECE 4 - LES OAP

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour.
15 JAN. 2021

CASTELNAU DE GUERS

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU N°01

Portant sur la suppression de l'emplacement réservé 1, la modification des pièces graphiques de l' « OAP équipements et espaces publics » et la création de l' « OAP Espace scolaire » sur la zone

PIECE 2 / LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour. 15 JAN. 2021

Dossier de Modification simplifiée n°01

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

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La présente modification impacte la liste des emplacements réservés en vigueur dans le document « cas appro 6 liste er » du PLU approuvé le 22 janvier 2020.

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface de l'ER
1	Création d'un parc et d'un équipement public	Commune	3980m2
2	Extension de la mairie	Commune	100 m2
3	Création d'un équipement public	Commune	160 m2
4	Aménagement du carrefour et de l'espace public	Commune	90 m2
5	Création d'un parking	Commune	640 m2
6	Création d'un passage pour les piétons	Commune	40 m2
7	Création de logements sociaux	Commune	1760 m2
8	Création d'un hameau agricole et d'un parc	Commune	30 680 m2
9	Création d'un carrefour entre la RD32 et le hameau agricole	CD34	1 120 m2
10	Création d'un réservoir d'eau potable	CAHM	7250 m2
11	Aménagement paysager d'un parking	Commune	11 700 m2
12	Valorisation du patrimoine de la Chapelle St Nicolas	Commune	48 000 m2
13	Sécurisation de la ressource en eau des services techniques	Commune	1 830 m2

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour. 15 JAN. 2021

CASTELNAU DE GUERS

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°01

Portant sur la suppression de l'emplacement réservé 1, la modification des pièces graphiques de l' « OAP équipements et espaces publics » et la création de l' « OAP Espace scolaire » sur la zone

PIECE 3 / PLANS DE ZONAGE

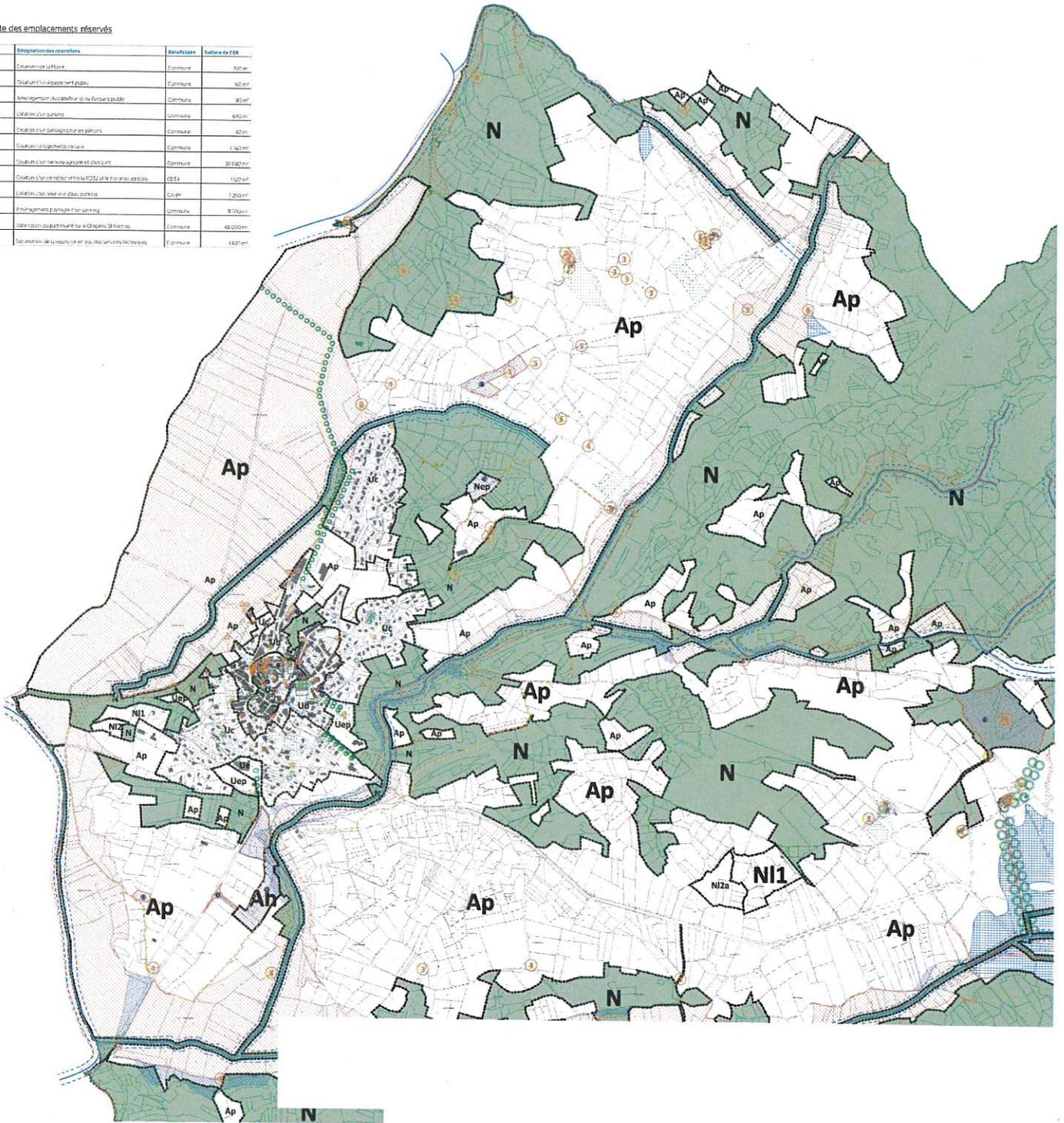
Dossier de Modification simplifiée n°01

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

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour. 15 JAN. 2021

Liste des emplacements réservés

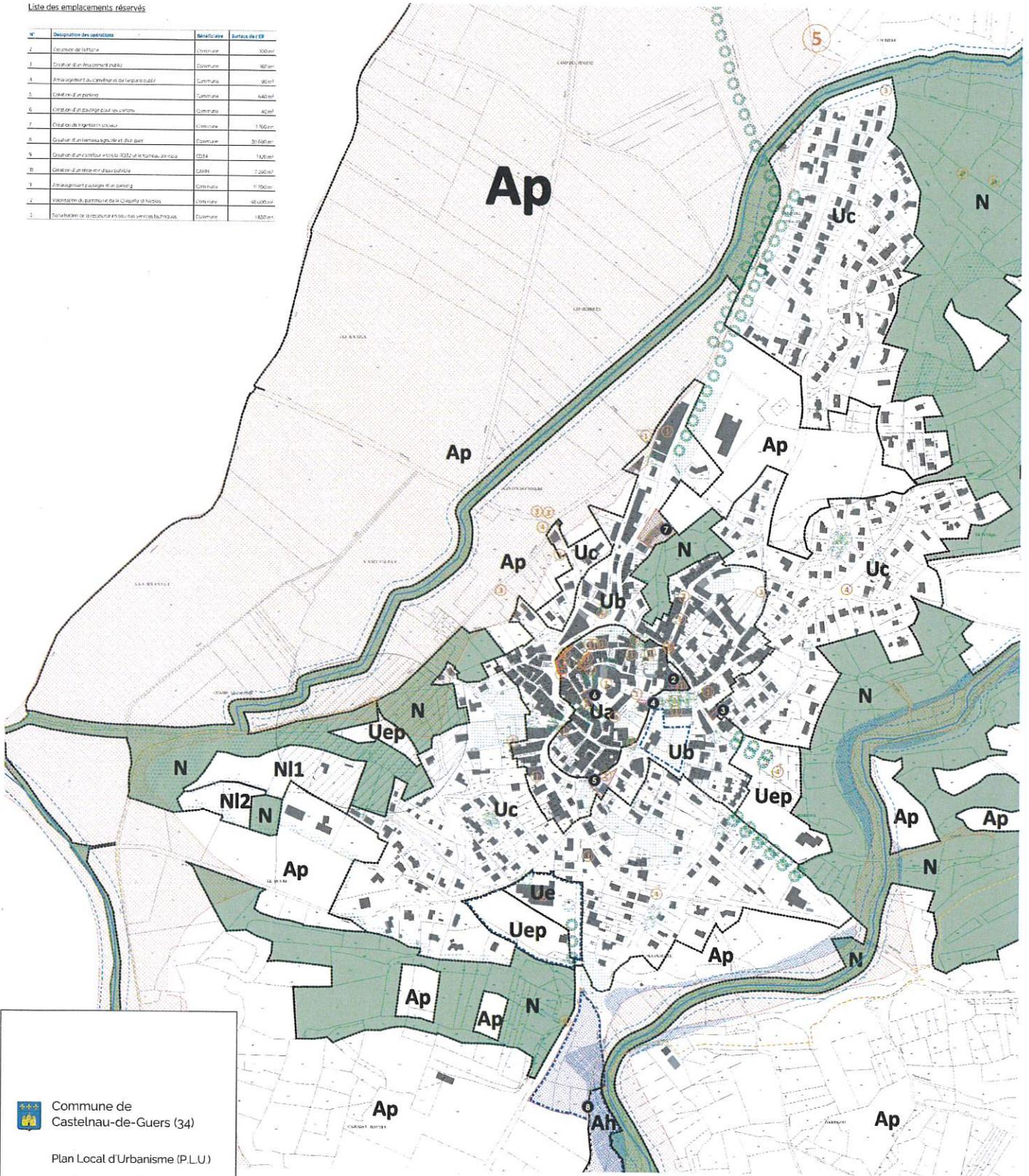
N°	Description des opérations	Bénéficiaire	Surface de l'ER
1	Construction de la Mare	Commune	100 m²
2	Création d'un équipement public	Commune	100 m²
3	Aménagement du cadastre et du fichier public	Commune	90 m²
4	Création d'un parking	Commune	600 m²
5	Création d'un passage pour les piétons	Commune	40 m²
6	Création d'un équipement scolaire	Commune	1 500 m²
7	Création d'un équipement sportif	Commune	30 000 m²
8	Création d'un équipement culturel et d'un parc	CCSA	1 000 m²
9	Création d'un équipement sportif et d'un parking	CCSA	7 200 m²
10	Aménagement d'un équipement sportif	Commune	9 700 m²
11	Installation d'un équipement sportif	Commune	40 000 m²
12	Installation de la ressource en eau des services techniques	Commune	1 000 m²



Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour. 15 JAN. 2021

Liste des emplacements réservés

N°	Description des opérations	Bénéficiaire	Surface des CE
1	Création de surface	Commune	300m²
2	Création d'un équipement public	Commune	50m²
3	Aménagement d'un équipement de l'équipement public	Commune	30m²
4	Création d'un parking	Commune	440m²
5	Création d'un passage pour les cyclistes	Commune	30m²
6	Création d'un équipement public	Commune	1 500m²
7	Création d'un équipement public	Commune	300m²
8	Création d'un équipement public	Commune	300m²
9	Création d'un équipement public	Commune	1 500m²
10	Création d'un équipement public	Commune	1 200m²
11	Création d'un équipement public	Commune	1 700m²
12	Création d'un équipement public	Commune	1 700m²
13	Création d'un équipement public	Commune	1 700m²




Commune de Castelnaud-de-Guers (34)
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
 Révisé le 18 mai 2014 | Révisé le 20 juin 2019 | Révisé le 26 septembre 2019 | Révisé le 22 janvier 2020
Zonage village éch 1 : 2000

Légende zonage :

Ap	Zone agricole protégée à forts enjeux paysagers
Ah	Zone agricole sous forme de hameau
N	Zone naturelle
Nep	Zone naturelle d'équipements publics
Nl	Zone naturelle à vocation de loisirs
Ua	Zone urbaine du centre ancien

Légende des zones spécifiques :

	Em
	Pier
	Rec

Légende des éléments de protection :

 Secteur concerné par un service

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal de ce jour. 15 JAN. 2021

CASTELNAU DE GUERS

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°01

Portant sur la suppression de l'emplacement réservé 1, la modification des pièces graphiques de l' « OAP équipements et espaces publics » et la création de l' « OAP Espace scolaire » sur la zone

PIECE 4 / LES OAP

Dossier de Modification simplifiée n°01

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

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour. 15 JAN. 2020

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

La commune de Castelnaud-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,....

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour, 15 JAN. 2021

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°01 / PIECE 4 - LES OAP

LIEUX DE VIE À DESSERVIR ET RELIER

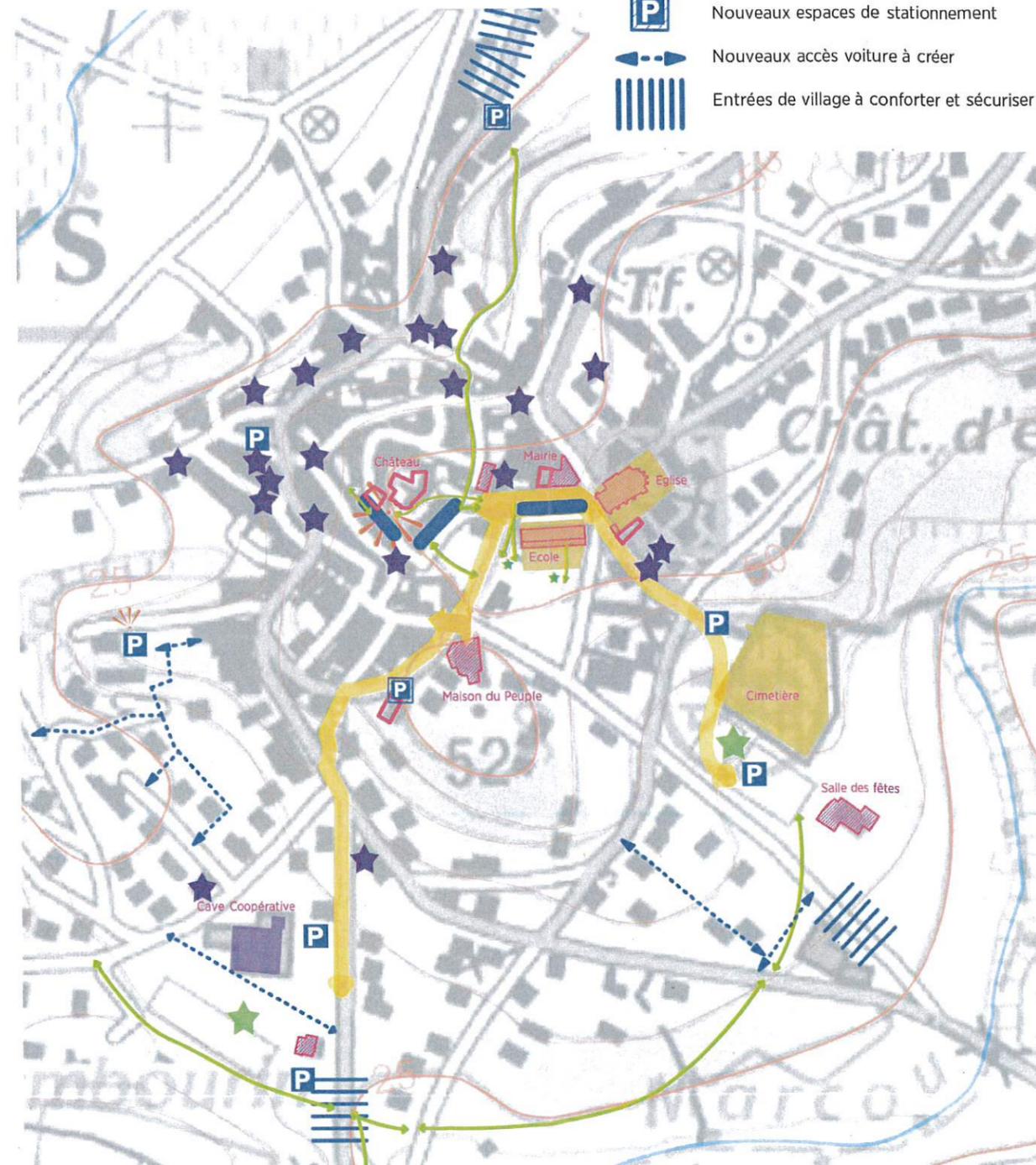
-  Équipements existants
-  Nouveaux équipements publics
-  Commerces et services
-  Espaces verts et équipements de plein air

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



Création OAP "Espace scolaire"

EMPRISES ET PROGRAMMES

-  Parcelle bâtie
-  Délimitation à définir entre le secteur périscolaire et la parcelle bâtie : L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement devra être harmonisé avec leur environnement (espace protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) et assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

-  Terrain dédié au périscolaire et à l'extension de la cour d'école

ACCES DESERTE ET STATIONNEMENT

-  Possibilité de création d'un nouvel accès. L'alignement du mur de clôture devra être respecté.
-  Accès espace dédié au périscolaire et à l'extension de la cour d'école
-  Accès parcelle bâtie
-  Liaisons possibles école - périscolaire

QUALITE PATRIMONIALE ET PAYSAGERE

-  Possibilité de démolition
-  Espace protégé identifié dans le PLU approuvé le 22 janvier 2020, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme
-  Arbre isolé ou alignements à préserver (art. L.151-19) identifiés dans le PLU approuvé le 22 janvier 2020

L'OAP «Espace scolaire» vient préciser les attendus sur la composition des espaces, notamment les vocations publiques, et vient préciser les mesures conservatoires du parc paysager.

La localisation du terrain concerné par l'OAP est stratégique: situé en plein cœur du village et dans la continuité de la plupart des équipements publics (école, mairie, place de la mairie, poste...), il constitue un véritable poumon vert dans un centre ancien dense et minéral.

La partie nord du terrain sera ainsi dédiée aux activités scolaires et périscolaires: en liaison directe avec l'école, cet espace offre au cœur du village un écrin de verdure aux enfants.

Au sud, la parcelle bâtie pourra être valorisée par une division de son terrain et la possibilité d'une nouvelle construction.

Un accès depuis la montée de la Garenne pourra être envisagé, en respectant l'alignement du mur de clôture existant.

La totalité du terrain est protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf Plan 4.2 Zonage Village).

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, et assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.



DOSSIER	Dossier de MODIFICATION SIMPLIFIEE n°01 du PLU		PROJET #	001
PROJET	Commune de Castelnau de Guers (34 120)	DATE #	Janv. 2021	N° Plan
TYPE DE PLAN	OAP "ESPACE SCOLAIRE"	ECHELLE	1/500"	
		AUTEUR		
		VERIFIE		REVISION

Vu pour être annexé
 à l'arrêté municipal
 de ce jour. 15 JAN. 2021