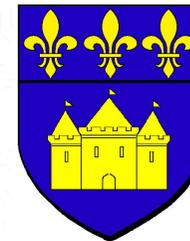


COMMUNE DE CASTELNAU-DE-GUERS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES HERAULT MEDITERRANEE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable / PADD



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 034-213400567-20240408-ML3008042024-DE



**Version pour Débat**

**Mars 2024**



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 034-213400567-20240408-ML3008042024-DE



## Sommaire

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
1. Rappel des dispositions réglementaires.....	5
2. Rappel des objectifs du PADD.....	6
<b>ORIENTATION 1 / UN DÉVELOPPEMENT URBAIN FAVORABLE À LA PRÉSERVATION DE LA SILHOUETTE VILLAGEOISE.....</b>	<b>7</b>
Objectif 1.1 : Solidifier et valoriser la silhouette du village.....	9
Objectif 1.2 : Redonner son envergure à la nature en ville.....	9
Objectif 1.3 : Veiller à un développement urbain cohérent et maîtrisé, aux franges urbaines précisément délimitées.....	11
Objectif 1.4 : Renforcer le paysage urbain en s'appuyant sur le maillage viaire et les liaisons interquartiers.....	13
<b>ORIENTATION 2 / MISER SUR UN DÉVELOPPEMENT EN COHÉRENCE AVEC L'IDENTITÉ RURALE, NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE.....</b>	<b>16</b>
Objectif 2.1 : Conforter la vocation agricole du territoire.....	17
Objectif 2.2 : Valoriser le patrimoine naturel et ses composants.....	18
Objectif 2.3 : Miser sur un développement touristique raisonné.....	18
<b>ORIENTATION 3 / UN ENGAGEMENT DU TERRITOIRE DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET CITOYENNE.....</b>	<b>21</b>
Objectif 3.1 : Poursuivre la rénovation énergétique des bâtiments communaux.....	22
Objectif 3.2 : Maîtriser le développement des énergies renouvelables.....	22
Objectif 3.3 : Promouvoir un aménagement durable de l'espace.....	22
Objectif 3.4 : Assurer la bonne prise en compte des risques naturels.....	23
Objectif 3.5 : Impulser et soutenir le développement du numérique.....	26
Objectif 3.6 : Préserver et protéger la ressource en eau.....	26
<b>ORIENTATION 4 / OBJECTIFS CHIFFRES.....</b>	<b>27</b>
Objectif 4.1 : Contenir la croissance démographique.....	28
Objectif 4.2 : Répondre aux besoins endogènes et exogènes en logements.....	28
Objectif 4.3 : Lutter contre l'étalement urbain, modérer la consommation d'espace et l'artificialisation des sols.....	29

# PREAMBULE

## 1. RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une pièce essentielle du PLU. Il constitue l'expression du projet urbain communal pour les dix ou quinze années à venir.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et modifié par les LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 et LOI n°2023-175 du 10 mars 2023.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »*

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables doivent être débattues par le Conseil Municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

## 2. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

---

L'édification du projet communal est un temps fort de l'élaboration du PLU. Il formule des réponses aux éléments contextuels soulevés dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, tente de corriger les faiblesses, les inconvénients, les nœuds, les manques et s'attache à définir des objectifs en matière de cadre de vie, d'habitat, de grands équilibres. Il présente également les principes d'orientations qu'il poursuit pour le territoire, orientations assez précises.

Ce document possède une portée juridique sur l'ensemble de l'ossature PLU. Ainsi, le juge a pu considérer que les autres pièces du PLU notamment le règlement (écrit ou graphique) doivent être en cohérence. Cette cohérence est un principe juridique s'installant entre ceux de compatibilité (non contradiction) et de conformité (strict respect). Il subsiste alors une certaine souplesse.

Ce projet d'aménagement et de développement durables expose déjà ses orientations en matière de conception du village et du territoire à terme, puis propose ses objectifs en termes de croissance démographique et consommation foncière.

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 034-213400567-20240408-ML3008042024-DE

**ORIENTATION 1 / UN DÉVELOPPEMENT URBAIN  
FAVORABLE À LA PRÉSERVATION DE LA SILHOUETTE  
VILLAGEOISE**

Cette première orientation doit permettre une structuration des tissus existants, de privilégier le soin des espaces de vie et de renforcer la qualité du cadre de vie. La structure urbaine de Castelnau-de-Guers, marquée par la circulade du cœur historique et la silhouette de village perché visible depuis les grands axes routiers (CD161 et CD32) rend cette approche nécessaire si ce n'est indispensable pour ne pas compromettre l'intégrité de la commune. La silhouette du village, facilement reconnaissable et identifiable, doit donc faire l'objet d'une attention toute particulière depuis le grand paysage.

La commune se fixe 4 principaux objectifs permettant de répondre à cette première orientation :

- Le premier objectif consiste en la préservation et la valorisation du village silhouette ;
- Le second objectif vise la valorisation du patrimoine naturel sur l'ensemble du territoire qui concourt à la préservation et la mise en valeur du paysage au sens large ;
- Le troisième objectif est de maîtriser le développement urbain tout en confortant les limites de l'urbanisation, se traduisant par des franges urbaines claires et précises ;
- Le quatrième objectif porte sur les déplacements, que ce soit le traitement des entrées de ville, le développement et la sécurisation des liaisons interquartiers pour l'ensemble des usagers et usages.

Cette première orientation confirme l'intention du projet communal de panser la croissance morphologique des deux dernières décennies.

## **OBJECTIF 1.1 : SOLIDIFIER ET VALORISER LA SILHOUETTE DU VILLAGE**

Construit sur les reliefs, la silhouette de Castelnau-de-Guers marque le grand paysage de la plaine de l'Hérault dans le Piscénois depuis l'A75, mais aussi la RD161 et la RD32.

La silhouette du village s'est dilatée dans l'espace avec le développement urbain du coteau du Beauregard au nord du centre historique. L'étalement naturel sur les versants du cœur ancien a été perturbé, offrant aujourd'hui une silhouette et une tâche urbaine peu homogène.

Le PLU doit s'attacher à redonner de l'épaisseur au tissu urbain au sud du cœur de village afin de conforter le noyau et la silhouette villageoise. Le sud du village présente également l'avantage d'une faible voire d'une absence de visibilité dans le grand paysage permettant de maintenir les perceptions qualitatives actuelles. Ainsi, toute extension au nord du village doit être proscrite et le coteau de Beauregard maintenu dans son emprise urbanisée existante.

Un travail particulier sur les hauteurs et l'implantation des constructions doit également être fait. Celui-ci doit contribuer à solidifier et valoriser la silhouette du village en s'inspirant des logiques urbaines et architecturales traditionnelles. La qualité de l'architecture (volumétries, ouvertures, toitures, colorimétrie...) est un élément important de ce premier objectif tant il participe à la mise en valeur de l'identité et du patrimoine bâti de la commune.

Le règlement du PLU pourra également développer des outils spécifiques permettant d'assurer le maintien et la valorisation des paysages urbains de Castelnau-de-Guers.

## **OBJECTIF 1.2 : REDONNER SON ENVERGURE À LA NATURE EN VILLE**

Qu'il s'agisse d'espaces publics et d'espaces privés, la nature en ville est abondante et de qualité. Elle participe à l'intégration du bâti dans le grand paysage, à la mise en valeur de la silhouette du village. Elle forme un lien étroit avec les espaces naturels et agricoles limitrophes au village, créant quelques fois des corridors verts à travers l'urbanisation.

Cette nature, même anthropique, est essentielle aux équilibres minéral / végétal, paysage urbain / paysage naturel et imperméabilité/perméabilité des sols. Elle participe à la lutte contre le réchauffement climatique et aux effets d'îlot de chaleur urbain. La dégradation substantielle de ces équilibres est inconcevable à court terme. Les espaces de nature les plus significatifs seront protégés réglementairement dans le PLU afin d'affirmer leur rôle valorisant de la nature en ville et également d'assurer leur pérennité dans le temps. Ils forgent l'identité de Castelnau-de-Guers. Les objectifs de densification du tissu urbain doivent donc prendre en considération le maintien de ces espaces.

Une attention particulière sera portée à la sécurisation sur les aspects hydrologiques du parc situé derrière l'école par le biais d'un projet de récupération des eaux pluviales avec désimperméabilisation de la cour et renvoi des eaux pluviales dans l'espace vert à proximité directe. Ce réaménagement permettra également de sensibiliser à la nature plusieurs publics que sont :

- La population dans son ensemble par l'aménagement d'une promenade;
- Les écoliers via une zone réservée pour le programme pédagogique;
- Les usagers du centre de loisirs avec une zone destinée au jardinage et à la sensibilisation sur la ressource eau.

Le PLU devra décliner tous les outils nécessaires à la mise en œuvre de cet objectif et pourra notamment recourir à l'application des articles L.151-19 et L.151-23 qui permettent l'identification d'éléments ou de secteurs paysagers à maintenir tels que l'Espace Georges Brassens, l'Espace Cauquil ou l'alignement de platanes de la RD32.

## LÉGENDE

### Paysage et patrimoine

 Maintenir la qualité des perspectives paysagères depuis les principaux axes routiers

 Silhouette villageoise à valoriser

### Trame verte et bleue urbaine

 Surfaces boisées ou arborées à maintenir et valoriser

 Corridors boisés ou arborés à maintenir et valoriser

 Nœud anthropique à maintenir

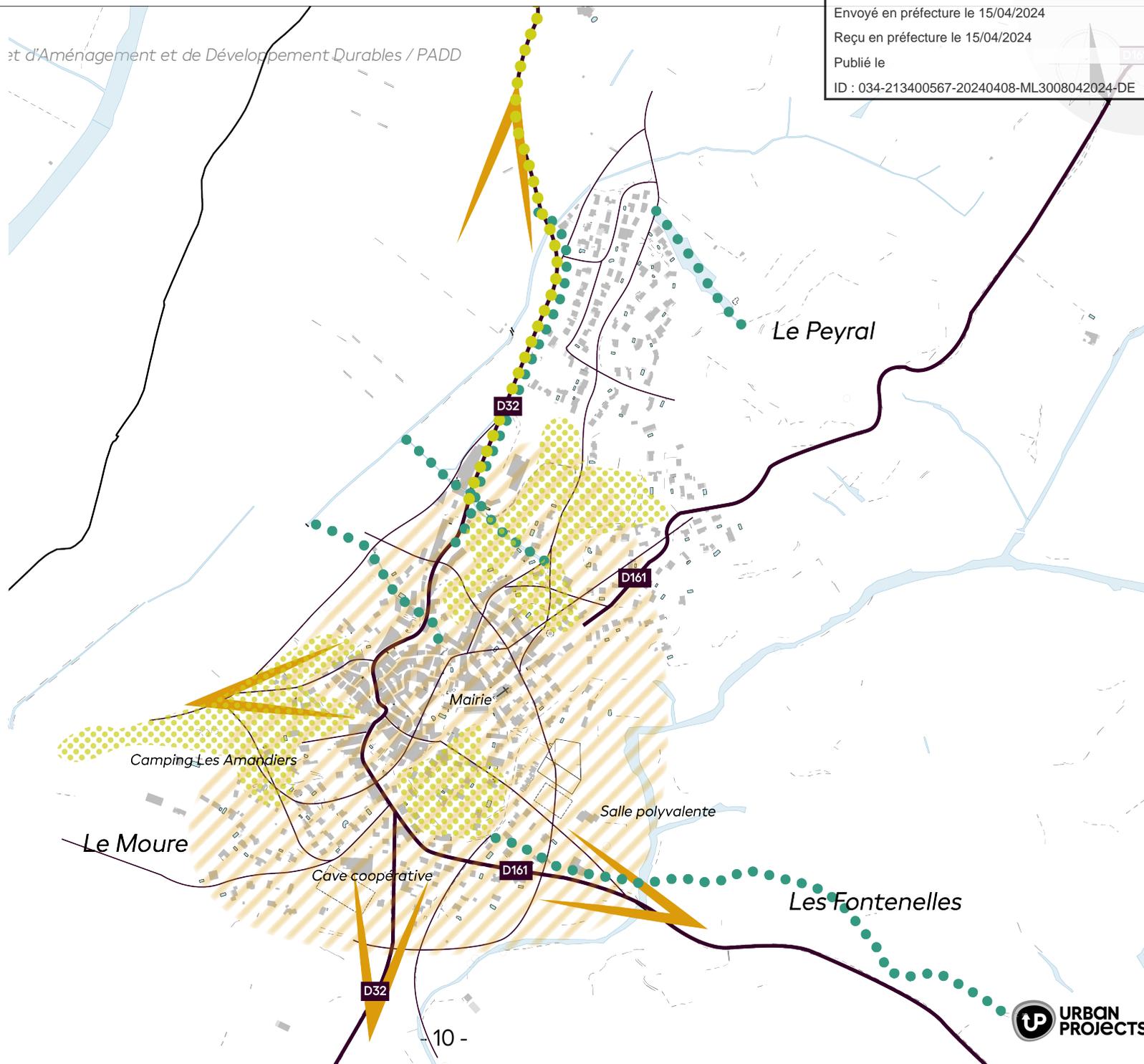
et d'Aménagement et de Développement Durables / PADD

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 034-213400567-20240408-ML3008042024-DE



### **OBJECTIF 1.3 : VEILLER À UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET MAÎTRISÉ, AUX FRANGES URBAINES PRÉCISÉMENT DÉLIMITÉES**

- **Concentrer le développement urbain dans les espaces urbanisés et les sites dégradés**

La commune promeut la sobriété foncière en privilégiant la densification des tissus bâtis existants, notamment par le comblement des dents creuses identifiées dans le diagnostic du PLU. Il s'agit également de permettre la production de logements sur des sites dégradés du village :

- La friche industrielle de la cave coopérative au sud du village sur une emprise totale d'environ 0,85 ha ;
- La requalification du site, également en friche, de stockage de matériaux en entrée de ville Est depuis Pinet dans le secteur de *La Descole* sur une emprise d'environ 0,56 ha.

Le secteur de *La Descole* sera priorisé par rapport à la cave coopérative. En effet, ce dernier nécessite encore de mener différentes études notamment de dépollution, de structure et d'architecture avant de valider le programme et la faisabilité économique et technique de la requalification.



Secteur de la Descole / Source : Google Street View

Le développement urbain est intimement lié à l'adéquation avec les ressources, les équipements sanitaires et les réseaux. La CAHM a réalisé des schémas directeurs pour les thématiques de l'eau potable, de l'assainissement et du pluvial. Les travaux programmés dans l'ensemble de ses schémas directeurs permettront de pallier aux dysfonctionnements reconnus et de répondre favorablement à accueillir la population prévue par le présent PADD.

- **Poursuivre et rendre effective la réflexion quant à la restructuration de la cave coopérative**

Le devenir du site de la friche industrielle de la cave coopérative est en plein questionnement. Marqueur de l'identité viticole de la commune, l'édifice industriel présente un intérêt patrimonial et architectural. La valorisation du site ne doit pas se faire au détriment du patrimoine. L'identité et la singularité architecturale de la cave coopérative doit être maintenue.

Le site se prête favorablement à l'implantation d'habitat et petites activités de proximité par sa situation géographique à proximité immédiate des équipements communaux, son accessibilité et sa desserte par les réseaux. L'aménagement du site doit contribuer à valoriser l'entrée de ville sud depuis l'avenue de Florensac (D32) mais aussi à développer les infrastructures pour les mobilités douces en lien avec les équipements sportifs plus au sud.



Cave coopérative – Façade avant patrimoniale / Source : Urban Projects

Pour cela, la partie Est de la cave accessible depuis l'avenue de Florensac doit être conservée. Le corps de bâtiment pourra accueillir une mixité d'usages entre logements et locaux d'activités (commerces et services de proximité). L'implantation d'un équipement public ou collectif dans la cave pourra également être étudiée au regard des besoins de la commune notamment.

Le foncier résiduel existant et créé par la démolition partielle de la cave coopérative se verra valoriser par la création de nouveaux logements côté rue Dionysos.

L'ensemble du projet de requalification de la friche industrielle de la cave coopérative devra comporter une part de logements locatifs sociaux. Un pourcentage de LLS sera inscrit dans les pièces opposables aux tiers du PLU afin de s'assurer de leur réalisation.



*Cave coopérative Face arrière, comprenant une extension du début des années 1970 nuisible aux perceptions paysagères à ne pas conserver)*

- **Assurer un développement urbain intégré au paysage et concourant à la structuration des franges urbaines**

Afin d'accueillir de nouvelles populations et pour répondre à la croissance projetée à l'échelle de la commune ainsi qu'au phénomène de desserrement des ménages, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs doit faire l'objet d'une réflexion préalable. Cette réflexion doit porter sur les aspects techniques (assainissement, voirie, topographie, etc.) et esthétique (intégration paysagère, préservation de la silhouette villageoise, etc.).

Il s'agira notamment de s'appuyer sur les éléments naturels et anthropiques forts pour figer la limite d'urbanisation à long terme. Le *ruisseau de Marcoui*, le chemin des Caminières et l'avenue de Pézenas (D32) forment déjà des limites claires à l'urbanisation. L'enjeu réside principalement dans la définition des limites avec les espaces agricoles et naturels à l'est et au sud du village, mais aussi dans l'espace interstitiel du tissu urbain dans lequel les contraintes techniques, paysagères et de risques naturels sont sensibles. En cela, le développement urbain dans le secteur de *La Descole* pourra être privilégié.

Une attention particulière doit également être portée sur l'urbanisation des coteaux afin qu'elle puisse contribuer à renforcer l'identité du village, mais aussi que la silhouette perchée du cœur historique puisse être maintenue et valorisée. Le développement des coteaux très visibles depuis la plaine de l'Hérault devra donc être contenu et les franges urbaines définies et travaillées dans une perspective de qualité paysagère et végétale.

- **Permettre le développement de l'offre en équipements**

Les équipements publics et collectifs de Castelnau-de-Guers se concentrent sur trois sites :

- En cœur de village avec la Mairie, le groupe scolaire et le parc attenant prochainement rénové, ainsi que l'église ;
- Au sud du village avec le terrain de tambourin, le terrain multisports et les boulo-dromes ;
- À l'est du village avec le cimetière, la salle polyvalente et un terrain de sport.

Ce dernier site, le long du chemin de l'Espourtel, suscite aujourd'hui une attention particulière :

- Le terrain de sport mérite une requalification pour retrouver un usage sportif et de loisirs ;
- Le cimetière pourrait, à moyen et long terme, arriver à saturation et nécessiter une extension ;
- L'offre en stationnement est très nettement insuffisante au regard des capacités d'accueil de la salle polyvalente et de nombreux conflits d'usages et de voisinages sont observés.

La commune souhaite pouvoir développer dans ce secteur une nouvelle aire de stationnement. Cet espace sera nécessairement mutualisé entre les 3 équipements, mais aussi avec les quartiers résidentiels limitrophes et pourra être définis comme le lieu de départ privilégié des chemins de randonnée actuels et futurs (PR de l'*Étendoir des Fées* notamment). Une emprise d'environ 0,49 ha pourrait être mobilisée afin d'accueillir de nouveaux équipements afin de créer un véritable pôle attractif et mutualisé à l'échelle du village.

## **OBJECTIF 1.4 : RENFORCER LE PAYSAGE URBAIN EN S'APPUYANT SUR LE MAILLAGE VIAIRE ET LES LIAISONS INTERQUARTIERS**

- **Valoriser les entrées de ville**

La proximité de l'autoroute A75 et de Pézenas, conjugué à la situation de village perché, proposant des vues sur celui-ci depuis la vallée, font de la qualité paysagère un élément central dans le traitement des entrées de ville et concourent à la valorisation de la commune et de son cadre de vie.

Trois entrées de ville sont à traiter prioritairement :

- La D32 depuis Pézenas et l'A75 : il convient de valoriser le double alignement de platanes et d'aménager les liaisons douces sur cette principale entrée de ville de Castelnau-de-Guers. L'enjeu est multiple entre valorisation paysagère (double alignement de platanes, vues ouvertes sur la plaine et la silhouette du village...), sécurisation des déplacements et intégration des constructions notamment.
- La RD161 depuis Pinet : il s'agit de la porte d'accès de Castelnau-de-Guers depuis le littoral et le *bassin de Thau*, mais aussi pour les estivants séjournant au *Camping La Pinede* de la commune. Les développements urbains s'envisageant au sud du village, la nécessité d'aménager et valoriser cette entrée de ville s'en trouve renforcée. La qualification de l'entrée de ville doit s'attacher à réaffirmer la sécurisation du carrefour de la D32 avec le chemin de l'Espourtel, maintenir et développer la frange végétale, accompagner l'avenue de Pomérols de plantations et aménagements propices aux mobilités douces. Les perspectives sur l'église et les espaces naturels devront être confortées et valorisées par les futurs aménagements.

- La D32 depuis Florensac : l'aménagement de cette entrée de ville doit être pensé en lien avec la valorisation du site de la cave coopérative. L'accompagnement végétal de la D32 existant doit être maintenu et entretenu. La perspective sur le village et le maintien de vues ouvertes sur la cave coopérative doivent guider les futurs aménagements, tout comme la sécurisation des déplacements.

L'ensemble des entrées de ville devront faire l'objet d'une valorisation paysagère et végétale. Elles seront plantées d'arbres, arbustes et vivaces de différentes essences, mettant en avant des essences locales adaptées au climat et à la sécheresse. Le choix s'orientera également vers des espèces à fleurs afin d'animer et rythmer les paysages au fil des saisons.

#### • Renforcer les mobilités actives

Le diagnostic a mis en évidence un manque d'aménagement en faveur des mobilités douces, aussi appelées actives. Les principaux axes de circulation du village sont concernés, tout particulièrement à l'extérieur de la circulade. Les changements de paradigmes et sociétaux renforcent la nécessité de repenser le partage de l'espace public, les pratiques et les aménagements.

Les mobilités douces seront développées en priorité sur les principales liaisons depuis le cœur de village vers les équipements, les quartiers résidentiels et le *Camping Les Amandiers*. Le PLU mettra en place les outils nécessaires à la création de liaisons douces interquartiers, notamment pour favoriser les échanges sociaux mais aussi permettre une plus grande porosité des tissus bâtis et favoriser les courtes distances à pied ou à vélo. Ces outils seront mis en œuvre dès lors que les capacités techniques seront avérées et que le bilan avantages/inconvénients sera positif.

L'identification et la sécurisation d'une liaison douce entre le village et le *Camping La Pinede* distant d'un peu moins de 2 kilomètres doit également être recherchée afin de favoriser les échanges touristiques et contribuer à la vitalité des commerces du village. L'aménagement et la valorisation du chemin de Passe-Loup pourrait être envisagé.

En lien avec la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et le Conseil Départemental de l'Hérault, très engagés dans le développement de mobilités douces, les solutions seront étudiées et mises en œuvre pour construire une liaison cyclable entre Agde et Pézenas, passant par Castelnau-de-Guers. Cet équipement sera le pilier des échanges de flux touristiques entre les deux communes limitrophes que sont Pézenas au nord et Florensac au sud mais aussi une alternative à la voiture dans les déplacements du quotidien des Castelnaulais (16 minutes pour parcourir les 4 km qui séparent les centres-villes de Pézenas et Castelnau-de-Guers).

#### • Sécuriser les voies existantes

La sécurisation de certaines voies existantes pour l'ensemble des usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...), notamment par leur élargissement, sera étudiée au cas par cas. Le PLU mettra en place tous les outils nécessaires à la mise en œuvre de cet objectif, notamment des emplacements réservés.

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 034-213400567-20240408-ML3008042024-DE

## LÉGENDE

### Déplacements et mobilités

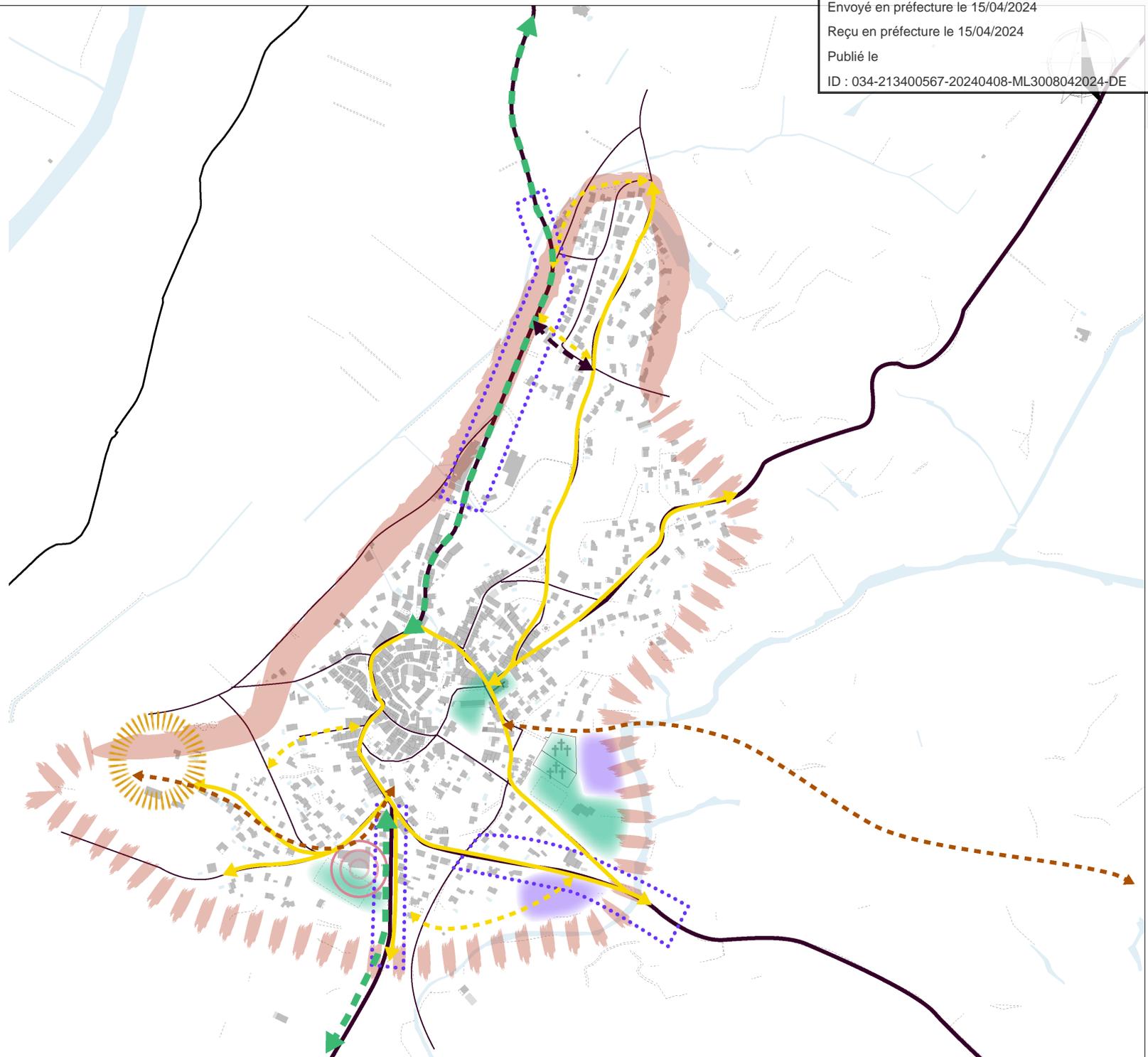
- Principe de voie de maillage à créer
- Réfléchir à la liaison douce Agde / Pézenas
- Développement prioritaire des mobilités douces sur les voies majeures
- Principe de développement des mobilités douces interquartiers
- Valoriser et développer les mobilités douces avec les lieux d'accueil touristique

### Urbanisation

- Secteurs de développement vocation habitat
- Secteurs de développement des équipements
- Limites urbaines affirmées à ne plus franchir
- Affirmer les limites urbaines pour l'implantation des résidences principales
- Site d'accueil touristique majeur
- Secteur de restructuration urbaine

### Paysage

- Entrée de ville à qualifier et valoriser



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 034-213400567-20240408-ML3008042024-DE

## **ORIENTATION 2 / MISE SUR UN DÉVELOPPEMENT EN COHÉRENCE AVEC L'IDENTITÉ RURALE, NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE**

## OBJECTIF 2.1 : CONFORTER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

---

- **Soutenir les activités agricoles et lutter contre le mitage des espaces agricoles et naturels**

Cette deuxième orientation est dépendante de la dynamique observée par la trame verte et la mosaïque milieux ouverts (agricole), milieux fermés et semi-fermés (boisements et garrigues). Historiquement, l'agriculture est largement présente, notamment la viticulture qui est valorisée par la présence de l'AOC/AOP *Picpoul de Pinet* et de nombreux domaines viticoles.

Le projet communal souhaite faire de l'agriculture la pierre angulaire de l'identité locale. Ainsi, il convient de préserver les différents domaines et mas agricoles, notamment ceux situés à proximité des axes principaux, afin de les valoriser. Par exemple, cela peut passer par le développement d'une signalétique spécifique permettant d'identifier les points d'intérêts viticoles.

La valorisation de l'activité agricole passe également par la mise en place d'outils permettant de faciliter la pratique de l'activité agricole, que ce soit en impulsant des dynamiques de mutualisation des moyens ou en facilitant le passage des engins et des troupeaux sur des chemins ruraux dédiés (et en limitant les conflits d'usage).

Le développement des activités agricoles ne doit pas être associé à un mitage des espaces naturels et agricoles. Il doit être organisé, proportionné et cohérent avec les besoins des exploitants. Le PLU s'attachera à définir les conditions strictes d'implantations des nouvelles exploitations, les extensions, les nouvelles constructions et précisera les conditions dans lesquelles seront autorisés les logements de fonction agricole. En outre, un « hameau agricole » permettra l'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitation près des ateliers municipaux.

- **Valoriser le terroir du Picpoul de Pinet**

La qualité et l'identité agricole du territoire de Castelnau-de-Guers repose en partie sur la présence de l'AOC/AOP *Picpoul de Pinet*. Ce terroir caractéristique présente un vif intérêt pour la valorisation des productions agricoles de la commune, mais aussi un intérêt économique certain.

Afin de veiller au maintien de ce terroir, le PLU identifiera un zonage assurant la protection des terres cultivées en AOC/AOP *Picpoul de Pinet*. L'artificialisation de ce terroir ne saurait être démesurée ; elle doit être limitée au strict besoin des développements tout en évitant le mitage de l'espace agricole. De même, afin de maintenir la qualité des paysages du terroir, le PLU fixera les règles permettant une bonne insertion et intégration paysagère des exploitations (implantations, volumétrie, aspect extérieur des constructions, traitement des abords...).

- **Préserver l'identité agricole en permettant la diversification des activités**

Le phénomène de déprise agricole qui se traduit notamment par une augmentation de la taille des parcelles ou encore les difficultés à trouver des repreneurs est un enjeu auquel le projet communal souhaite répondre. Une demande de diversification de l'activité agricole est relevée à l'échelle communale et les outils permettant de répondre aux attentes des exploitants seront traduits au sein du règlement du PLU.

## OBJECTIF 2.2 : VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET SES COMPOSANTS

### • Protéger le patrimoine naturel

Élément central de l'identité de Castelnau-de-Guers, le projet communal souhaite protéger les éléments paysagers représentatifs et caractéristiques du territoire communal. En outre, pourront faire l'objet de mesures de protection particulière le *Pioch de My*, le secteur des terres rouges du *Pioch de Louis* et les *Rocs Blancs*.

Une identification fine permettra de définir les sites et secteurs devant faire l'objet de mesures particulières de protection.

### • Révéler le patrimoine bâti et vernaculaire

Les éléments patrimoniaux les plus remarquables seront identifiés par le PLU dans un objectif de protection et de valorisation. Ce sera notamment le cas pour les éléments patrimoniaux phares tels que l'*Ermitage Saint-Antoine*, la *Chapelle Saint-Nicolas*, l'ancien moulin situé sur les berges de l'*Hérault* et l'*Étendoir des Fées*. Aussi, après une identification des calvaires, fontaines et autres constructions de gestion de l'eau et d'utilisation de la pierre, le PLU pourra soumettre certains d'eux à une protection particulière au regard de leur bon état de conservation et de leur intérêt historique, culturel ou patrimonial.

### • Traduire les éléments de la trame verte et bleue

Le PLU se doit d'être compatible avec le *SCoT du Biterrois* qui définit notamment la trame verte et bleue du territoire à protéger (TVB). Ainsi le projet de PLU s'attachera à préserver et protéger non seulement les réservoirs réglementaires mais également les réservoirs ou corridors de TVB.

La commune mettra en place dans le PLU toutes les dispositions nécessaires à l'identification et à la protection de la trame verte et bleue du territoire, en compatibilité avec le *SCoT du Biterrois*. Il s'agira tout particulièrement d'œuvrer à la protection des réservoirs de trames ouvertes et boisées, de la ZNIEFF du *plateau des Paredaus* et *Font du Loup* au nord du territoire au niveau d'Aumes et de la trame bleue (principalement les berges de l'*Hérault*, le *ruisseau du Prats* et le *ruisseau de Marcou*).

La mise en œuvre de cet objectif se traduit également par la préservation des milieux ouverts et la limitation des interventions anthropiques susceptibles de dénaturer le paysage.

## OBJECTIF 2.3 : MISER SUR UN DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE RAISONNÉ

Castelnau-de-Guers présente une importante part de résidences secondaires (32,6% des logements) et deux campings qui font croître la population en période estivale. Il s'agit d'un tourisme de pleine nature ou de villégiature rétro-littoral à la recherche du calme et de la quiétude à l'écart des stations balnéaires du département. Pézenas et les nombreux chemins de randonnée au nord-est du village contribuent à cet attrait, tout comme la proximité avec d'autres sites touristiques majeurs (*lac du Salagou*, étang de *Thau*, Béziers...). Ce tourisme communique peu avec le village et mérite, au contraire, de profiter aux activités économiques de la commune. La mise en réseau des producteurs et le développement de leur visibilité est à envisager dans le cadre d'un projet agro-touristique en lien avec l'agglomération.

L'identification et le renforcement des liaisons entre lieux d'hébergements et activités économiques (cœur de village et domaines agricoles) est à concrétiser. Le développement des sentiers de randonnées à partir du village apparaît également comme une approche pertinente à intégrer au sein du PLU. Certains pourraient prendre la forme d'un sentier patrimonial et paysager s'appuyant sur la diversité patrimoniale et paysagère de Castelnau-de-Guers.



## LÉGENDE

### Trame verte et bleue

 Conserver et valoriser les boisements constitutifs de la trame verte

 Trame bleue à valoriser dans les espaces naturels et les espaces urbains

### Tourisme

 Valoriser et développer les mobilités douces avec les lieux d'accueil touristique

 Site d'accueil touristique majeur

### Patrimoine

 Bâti historique remarquable à valoriser

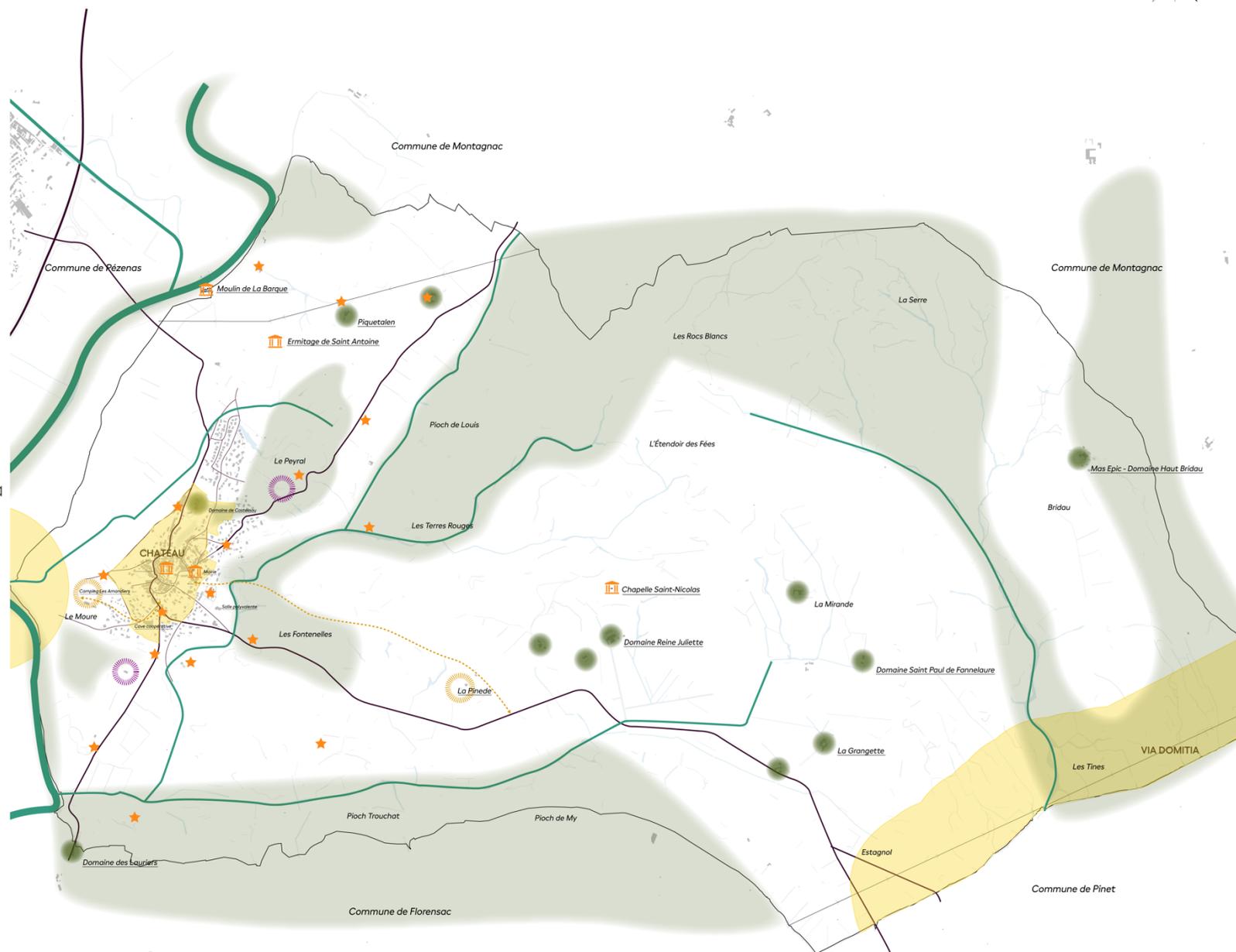
 Petit patrimoine vernaculaire à valoriser

 Périmètre de protection des Monuments historiques

### Agriculture

 Domaines agricoles à valoriser

 Permettre le développement des activités agricoles



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 034-213400567-20240408-ML3008042024-DE

## LÉGENDE

### Trame verte et bleue

 Conserver et valoriser les boisements constitutifs de la trame verte

 Trame bleue à valoriser dans les espaces naturels et les espaces urbains

### Tourisme

 Valoriser et développer les mobilités douces avec les lieux d'accueil touristique

 Site d'accueil touristique majeur

### Patrimoine

 Bâti historique remarquable à valoriser

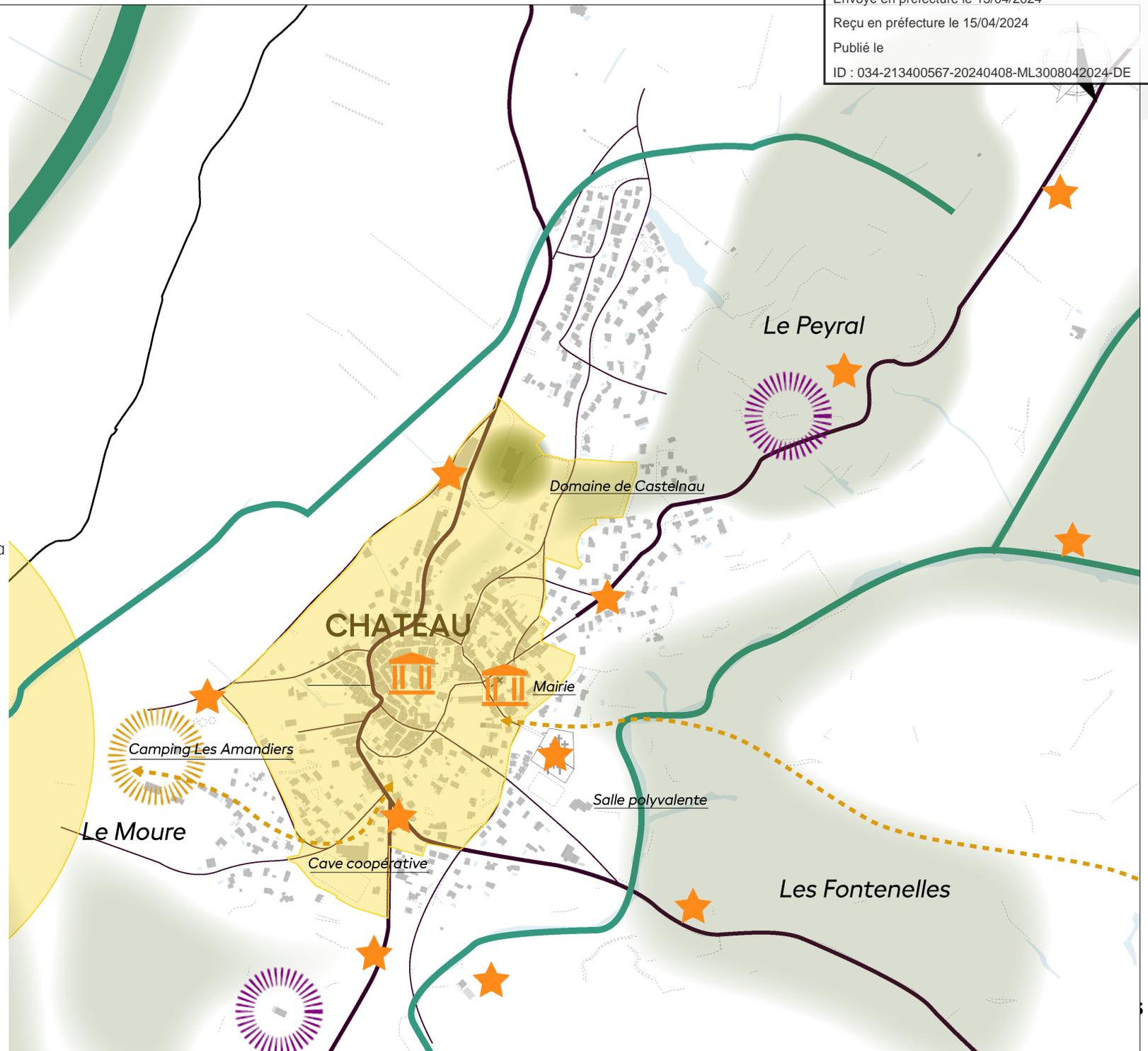
 Petit patrimoine vernaculaire à valoriser

 Périmètre de protection des Monuments historiques

### Patrimoine

 Domaines agricoles à valoriser

 Permettre le développement des activités agricoles



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 034-213400567-20240408-ML3008042024-DE

## **ORIENTATION 3 / UN ENGAGEMENT DU TERRITOIRE DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET CITOYENNE**

### **OBJECTIF 3.1 : POURSUIVRE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS COMMUNAUX**

---

La prise en compte des changements climatiques est un des socles fondamental de ce projet communal. La commune s'inscrit durablement dans la transition énergétique essentielle à la prise en compte de enjeux environnementaux de ce siècle. Une rénovation énergétique des bâtiments communaux sera engagée au plus tôt, est notamment pour la Mairie, l'école, la Maison du Peuple ou encore la salle polyvalente.

### **OBJECTIF 3.2 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES**

---

Le PLU s'attachera à organiser le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal. Dans les zones urbaines et à urbaniser, la pose de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est une évidence - lorsque les protections du patrimoine bâti le permettent -, tout comme sur les bâtiments agricoles.

En dehors de l'agglomération, le développement des énergies renouvelables, d'origines éolienne ou solaire, doit se limiter aux toitures et ne doit pas entraîner une consommation supplémentaire des espaces naturels et agricoles.

Dans le cadre de la loi APER, la commune pourra identifier des zones d'accélération des énergies renouvelable(ZAEnR) sur son territoire.

### **OBJECTIF 3.3 : PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT DURABLE DE L'ESPACE**

---

En matière d'aménagement, le PLU doit entre autres :

- Dans les nouveaux îlots, intégrer des espaces verts multifonctionnels vecteurs de création de liens et d'échanges sociaux qui serviront également de support au renforcement de la trame verte ;
- Favoriser la mixité des fonctions urbaines, les mobilités alternatives à la voiture et les échanges inter-quartiers ;
- Prendre en compte les effets du changement climatique dès la conception, de la lutte aux effets d'îlot de chaleur au choix des essences végétales et à la gestion économe de la ressource en eau.

En matière de construction, le PLU doit :

- Développer l'orientation bioclimatique des futures constructions ;
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables à usage individuel par l'implantation de modules photovoltaïques ou solaires en toiture dans l'ensemble du territoire ;
- Encourager la mise en œuvre de systèmes de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des jardins ou les sanitaires ;
- Maintenir des espaces libres de pleine terre plantés permettant l'infiltration des eaux de pluie et de lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain et limiter l'impact du bâti sur le sol.

## OBJECTIF 3.4 : ASSURER LA BONNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

### • Réduire la vulnérabilité des biens et personnes face au risque inondation

Le territoire communal est grevé par le risque inondation principalement lié au fleuve Hérault à l'ouest du village et à deux de ses affluents les ruisseaux des Prats et de Marcoui. Le territoire est ainsi couvert par un document de portée supérieure valant servitude d'utilité publique : le PPRN Inondation de la Peyne. Ces zones sont réputées inconstructibles ou constructible sous prescriptions conformément au règlement associé.

Dans une dynamique de sensibilisation et de prévention du risque inondation, des points remarquables de cote également appelés repères de crues ont été posés dans la plaine de l'Hérault. Ces repères donnent des indications sur les hauteurs d'eau maximales atteintes, les dates des crues historiques, les cours d'eau concernés afin de garder en mémoire collective les traces des crues exceptionnelles. Ces repères contribuent à l'amélioration des connaissances des phénomènes méditerranéens. Cela permet également d'informer et de sensibiliser la population afin de développer une véritable culture du risque, et ainsi inciter à l'apprentissage de comportements appropriés.

L'emprise des zones inondables est également définie par l'Atlas des zones inondables de la moyenne et basse plaine de l'Hérault (AZI). Le PLU intégrera les dispositions des services de l'état (délégation de l'Hérault) compétent en la matière. Les zones présentant un enjeu seront soit préservées de toute urbanisation soit conditionnées à des dispositions spécifiques dans le cadre du PLU.

Dans la mesure où de nouvelles études hydrauliques seraient portées à connaissance (par les services de l'État ou des porteurs de projets), elles seront naturellement intégrées au PLU.

La commune est également concernée par le risque inondation aux abords des cours d'eau (francs bords non aedificandi) pour l'ensemble des cours d'eau qui ponctuent le territoire. Ces francs bords de part et d'autre des berges constituent des bandes de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion des berges des cours d'eau lors des fortes pluies et sont strictement inconstructibles. La réalisation d'une étude hydraulique et d'une modélisation peut permettre de réduire ce recul.

La commune dispose d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDEGEP). Il permet d'identifier plus précisément les problèmes du réseau, de programmer les travaux futurs et de prescrire des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le PLU intégrera la compensation à l'imperméabilisation des sols pour les nouvelles opérations d'aménagement avec les réglementations en vigueur et imposera la conception d'ouvrage de compensation hydraulique commun. Il sera nécessaire de maintenir un coefficient d'espace libre ou une emprise maximale imperméabilisée dans le PLU.

### • Prévenir le risque incendie et intégrer les aménagements nécessaires à la lutte contre l'aléa

Du fait de l'importance des boisements et garrigues, le territoire communal est exposé au risque incendie par feux de forêt. Il s'agit majoritairement d'aléas forts et modéré.

Le PLU s'engage à suivre, conformément au porter à connaissance inhérent, les recommandations des services de l'état pour la prévention du risque et le cas échéant produira les études nécessaires afin d'autoriser les projets qui seraient situés dans ou à proximité des aléas.

L'urbanisation des secteurs particulièrement exposés, tels que Marcoui et autour du camping de la Pinède, sera possible sous réserve qu'elle soit réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prenant en compte l'ensemble des enjeux et démontrant de la mise en place de mesures suffisantes et proportionnées visant à la réduction de la vulnérabilité à la propagation du feu.

Ces études viennent en sus des différents dispositifs de protection contre le risque d'incendie de forêt qui sont :

- Le débroussaillage réglementaire visant à ralentir la propagation du feu et à diminuer son intensité

Des arrêtés préfectoraux précisent les conditions d'application des dispositions réglementaires, les secteurs exposés et les bandes de 200 mètres autour de ces dernières et dans quel cas les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) s'appliquent de manière permanente.

Le PLU identifiera les parcelles concernées par les OLD à caractère permanent et la commune à transmettre auprès des pétitionnaires les informations et obligations leurs incombant.

- L'interface aménagée forêt/habitat visant à créer un espace tampon entre milieu naturel et milieu anthropisé

Au-delà des zones couvertes par les OLD, entre le milieu naturel combustible et zone supportant des activités humaines, l'objectif de ces espaces est de prévenir les risques subis et induits d'incendie de forêt.

Le PLU positionnera, si nécessaire, sur les secteurs à enjeux des zones d'interface et à les inscrire sur ses pièces réglementaires.

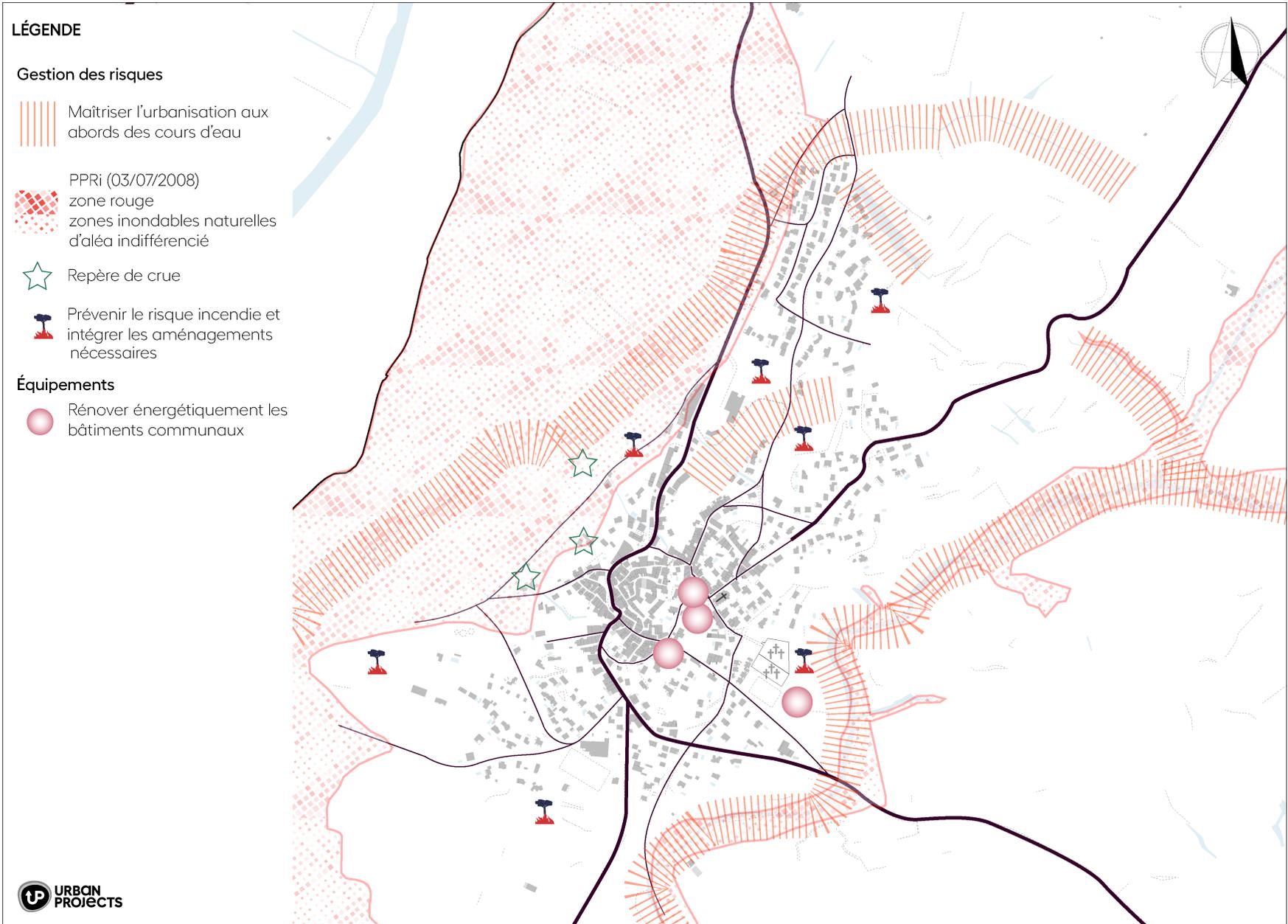
- Risque retrait gonflement des argiles

Castelnau de Guers est confronté à des aléas modérés à forts sur une grande partie du territoire communal. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.

Les guides et recommandations techniques édités par les services de l'État seront intégrés dans le PLU afin de renforcer l'information, la connaissance et la prise en compte du risque. Les futurs constructeurs seront ainsi informés du risque et tenus de prendre les mesures adéquates (études de sols, recommandations constructives).

- Autres risques

Les autres risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances feront l'objet d'une mise en évidence dans les pièces réglementaires du PLU et porteront à connaissance des habitants leurs existences et les mesures de préservation des biens et des personnes à mettre en œuvre que ce soit de manière obligatoire ou facultative.



### OBJECTIF 3.5 : IMPULSER ET SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DU NUMÉRIQUE

---

- **S'inscrire dans le maillage très haut débit du Conseil Départemental de l'Hérault**

La commune prend acte du calendrier du Conseil Départemental de l'Hérault pour le raccordement du territoire au Très Haut Débit internet. Le PLU devra permettre les conditions favorables à la réalisation du réseau.

- **Assurer le développement intégré des réseaux de télécommunication**

Le développement d'antennes en milieux agricoles et naturels doit être contenu afin de préserver la qualité des paysages, tout particulièrement sur les espaces ciblés par le SCoT comme des espaces à potentiels agricoles et paysagers se traduisant par la présence d'enjeux de protection, préservation et valorisation

### OBJECTIF 3.6 : PRÉSERVER ET PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU

---

Le projet communal affirme sa détermination pour :

- L'augmentation des capacités de prélèvements de la ressource en eau potable afin d'assurer la desserte en eau de l'ensemble de la population (900 m<sup>3</sup>/jour) avec l'obtention d'une nouvelle Déclaration d'Utilité Publique relative au captage du Brassat à Pézenas ;
- La création d'un nouveau réservoir (château d'eau 700m<sup>3</sup> à 1000m<sup>3</sup>) dont l'autonomie permettra de répondre aux besoins de la commune pour l'adduction en eau potable et la lutte contre les risques incendie de forêt ;
- Mise en place de surpresseur et de réducteur de pression pour résoudre les problématiques de pression du réseau AEP ;

- Une interconnexion interne avec 5 communes pour une sécurisation en cas de défaillance de la ressource principale ;
- La lutte contre le gaspillage d'eau et une gestion économe de l'eau en menant des campagnes régulières de sensibilisation de la population, en favorisant des essences végétales nécessitant peu d'apport en eau dans les espaces publics et privés (jardins), en incitant à la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des jardins ou le fonctionnement des sanitaires, en maîtrisant l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans les nappes, etc.

Le SDAEP préconise ainsi suivant un échancier, les travaux à mener jusqu'à échéance 2035 puis 2050 pour assurer l'adéquation besoins / ressources.

Par ailleurs, une nouvelle station d'épuration intercommunale mutualisée avec la commune de Aumes est prévue d'ici 2030. La capacité épuratoire sera ainsi portée à 3 500 équivalent habitants. Le SDEU prévoit également un programme d'actions visant à réhabiliter les tronçons de réseaux permettant ainsi d'accueillir le développement démographique prévu par le PADD.

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 034-213400567-20240408-ML3008042024-DE

## ORIENTATION 4 / OBJECTIFS CHIFFRES

## OBJECTIF 4.1 : CONTENIR LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

La croissance démographique de Castelnau-de-Guers varie en fonction des périodes. Elle connaît des fluctuations avec de grandes amplitudes sans connaître véritablement de stagnation. Sur la période 1990-1999 la variation est faible 0,2% puis connaît un pic de 2,3% sur 1999-2008 pour à nouveau chuter à 0,6% sur 2008-2014. La variation démographique semble se stabiliser à 1,1% sur la période 2014-2020.

Le taux de croissance annuel moyen est fixé à 0,8% sur la période 2020-2031 et 0,6% sur la période 2031-2034 (afin d'intégrer l'an 2023) et se cale sur les objectifs fixés par le SCoT du Biterrois. Le projet démographique doit permettre d'assurer les besoins endogènes propre au territoire communal et d'accueillir la population nouvelle (besoin exogène). Le projet démographique est également établi en adéquation avec les équipements publics de la commune (école) et les capacités ou ressources des équipements sanitaires (station d'épuration, assainissement, eau potable...).

En l'absence de données relatives au parc de logements et à la population au point mort en 2021, l'ensemble des projections sont établies à partir du 1er janvier 2020 et ce jusqu'à l'horizon du 1er janvier 2034.

**L'objectif est d'atteindre une population d'environ 1368 habitants à l'horizon 2034 (au 1<sup>er</sup> janvier) soit environ 137 habitants supplémentaires par rapport à 2020.**

## OBJECTIF 4.2 : RÉPONDRE AUX BESOINS ENDOGÈNES ET EXOGÈNES EN LOGEMENTS

### • Les besoins endogènes : le point mort

En premier lieu les besoins en logements s'expriment en établissant les besoins endogènes dit aussi "point mort". Ces besoins s'expriment au travers du desserrement des ménages, des résidences secondaires et de l'évolution de la vacance dans le parc de logements. Le millésime du recensement INSEE est 2020.

En observant les projections prévues à l'échelle extra communale par le SCoT du Biterrois et dans la continuité du phénomène de desserrement des ménages sur le territoire communal, il est retenu une diminution de l'ordre de moins - 0,25% de la taille des ménages par an, passant ainsi de 2,08 en 2020, à 2,00 à l'horizon 2034.

La vacance des logements est relativement faible (3% en 2020), le taux est insuffisant pour assurer une bonne fluidité du parc de logements. La commune maintient donc son stock de logements vacants au point mort et considère que sa mobilisation n'est pas un enjeu majeur.

Castelnau de Guers jouit d'une attractivité importante de par sa proximité avec Pézenas se traduisant sur la composition du parc de logements. En effet, les résidences secondaires représentent 36% du parc de logements en 2020. En observant donc cette répartition et les projections prévues à l'échelle extra communale par le PLHi, la commune fait le choix de maintenir un taux de résidences secondaires conséquent tout en réduisant toutefois sa part.

Les besoins endogènes, au " point mort " sont évalués à environ 41 logements

• **Les besoins exogènes : la croissance démographique**

Les besoins exogènes du territoire sont exprimés par l'accueil de nouvelles populations dans la commune. Pour cela, en considérant un taux de croissance annuel moyen de 0,8% sur la période 2020-2031 et 0,6% sur la période 2031-2034, est rendue nécessaire la production d'environ 69 logements.

• **Synthèse des besoins en logements et de la programmation du PLU**

En synthèse, les besoins en logements du PLU sont estimés à 110 logements à produire soit à horizon du PLU d'ici à 2034, un parc projeté de 1080 logements environ. A noter que les projections tiendront également compte de l'évolution du parc de logements et donc des nouveaux logements édifiés depuis le point mort fixé à 2021 (évalué à 19 logements) et ce, jusqu'à la date du débat du PADD au Conseil Municipal.

Le bilan des besoins en logements à produire est présenté dans le tableau ci-dessous :

	Total	/ an
<b>Besoin exogène</b>	<b>69</b>	<b>5</b>
<b>Besoin endogène (point mort)</b>	<b>41</b>	<b>3</b>
<i>dont desserrement</i>	<i>21</i>	<i>2</i>
<i>dont évolution apparente du parc</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>dont variation résidences secondaires</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>dont variation logements vacants</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

**OBJECTIF 4.3 : LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN, MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS**

A l'échelle intercommunale, le SCoT du Biterrois s'engage sur une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestières (ENAF) par rapport à la décennie passée 2011-2021. Cet objectif global est décliné par EPCI et s'applique donc sur le territoire de la CAHM pour Castelnau-de-Guers.

D'après les données issues du SCoT du Biterrois relative à l'occupation du sol, la consommation d'espace sur la période 2011-2021, sur le territoire communal, est d'environ 3,93 hectares, toutes vocations confondues.

Afin de limiter l'étalement urbain et de modérer la consommation d'espace, la commune souhaite prioriser la réponse au besoin en logement au sein de l'enveloppe urbaine :

- En prenant conscience du potentiel foncier mobilisable (dents creuses, division parcellaire, logements vacants);
- En préconisant au minimum 30% des besoins au sein de l'enveloppe urbaine ;
- En menant des opération de renouvellement urbain sur le secteur de « La Descole » et la Cave coopérative,
- En imposant une densité brute moyenne de 17,2 logements par hectare dans les opérations d'aménagement.

Les capacités en comblement des dents creuses et en densification dans l'enveloppe urbaine existante sont également évaluées à hauteur de 24 logements environ. L'équilibre annoncé pour répondre aux besoins en logement de la commune dans l'enveloppe urbaine devra être respecté.

A cela s'ajoute également les mutations d'espaces bâtis existants ou communément appelées renouvellement urbain. Un potentiel de renouvellement urbain est évalué à 8 logements environ sur le site de l'Ancien hôtel immeuble existant désaffecté situé avenue de Pézenas.

Consciente des enjeux d'économie et d'optimisation d'espaces et particulièrement ceux déjà artificialisés (par ailleurs dégradé ou altéré), la commune souhaite désormais engager des projets de renouvellement urbain. Ces secteurs détiennent un potentiel en production d'environ 40 logements et sont les suivants :

- « La Descole » ancienne friche comportant des dépôts de matériaux ;
- « Cave coopérative » site économique agricole majeur dégradé ;

Enfin, le développement en extension de l'enveloppe urbaine permet uniquement de compléter le besoin en logements qui n'a pas pu trouver de réponse au sein de l'enveloppe urbaine. Cette extension urbaine restreinte est destinée à l'habitat et mobilisable à court et moyen terme et permettront d'atteindre l'objectif démographique fixé par le PADD. Le besoin en logements est d'environ 10 logements pour :

- 0,65 ha Secteur Marcouï au nord de la salle polyvalente.

A noter que 0,39 ha environ dans le secteur de « La Descole » est en extension urbaine, en effet il s'agit d'une partie non occupée par la friche et rattachée à l'opération de renouvellement urbain précédemment citée.

Les logements résiduels inhérents à la projection à horizon 2034 qui n'ont pas pu trouver leur place dans les opérations d'aménagement sus mentionnées permettront de répondre aux besoins en comblement des dents creuses (non identifié ou plus dense) ou aux besoins sur des projets dont la commune n'aurait pas connaissance.

Outre l'objectif de modération et de réduction de la consommation d'espaces, le SCoT poursuit également l'objectif de densifier les opérations d'aménagements en extension. Cet objectif est fixé dans la même temporalité que celle retenue pour le développement urbain,

Sur Castelnau-de-Guers la densité minimale brute devra ainsi être appliquée dans les nouvelles opérations d'aménagement en extension :

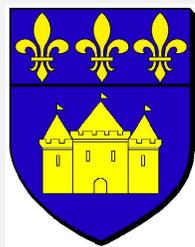
- sur la période 2021-2031 densité de 16 logements / hectare
- puis elle devra s'intensifier de 25% pour atteindre 20 logements / hectare
  - D'une part sur la période 2031-2034 jusqu'à horizon du PLU,
  - et d'autre part, jusqu'à horizon du SCoT en 2040.

Afin de faciliter l'application de la règle des densités, il sera retenu une densité brute moyenne et lissée sur la période d'application du PLU de 17,2 logements par hectare dans les opérations d'aménagement.

Dans les espaces de réinvestissement urbain, la densité appliquée doit être à minima égale à la densité minimum en extension et en cohérence avec le tissu urbain environnant. Pour le PLU de Castelnau-de-Guers, le phasage des opérations permettra d'appliquer les densités correspondantes à la temporalité projetée.

Les postes de consommation d'ENAF espaces économiques diffus, équipements et infrastructures sont fixés à l'échelle du territoire couvert par le SCoT. L'attribution des surfaces par commune tiendra compte notamment de la polarité de la commune et des mesures mises en œuvre dans le cadre du document de planification visant à réduire la consommation d'espace et de la nature des projets en question.

Pour le territoire communal, il s'agira des projets portant sur le hameau agricole, la nouvelle station d'épuration, l'extension des équipements publics (salle polyvalente, cimetière au besoin, aire de sports) à Marcouï et enfin le Camping de la Pinède.



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 034-213400567-20240408-ML3008042024-DE

COMMUNE DE CASTELNAU-DE-GUERS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES HERAULT MEDITERRANEE

