

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL****DE LA COMMUNE DE CASTELNAU DE GUERS**

L'an deux mille vingt-quatre, le 8 avril à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur le Maire.

**Présents** : MICHEL Didier – PRADINES Lucette – ZIMMERMANN Patrick – GUIBERT Michel – LAIRD Blandine – MATÉO Fabien – LAHOZ Régine – VIDAL Micheline

**Absents excusés** : BESSOLES Chantal - BELLE ALBARET Witney - DELRIEU Laurent - BERCHÉ Frédéric – BRISSIAUD Annie – GARÇON Elodie – ROUYER Stéphanie

**Pouvoirs** : BESSOLES Chantal à MICHEL Didier  
BELLE ALBARET Witney à PRADINES Lucette  
GARÇON Elodie à ZIMMERMANN Patrick

**OBJET : PADD (Projet d'aménagement et de développement durables) : DEBAT**

Monsieur le Rapporteur rappelle aux membres du Conseil que par délibération du 18 novembre 2020, la révision du PLU était approuvée.

Le projet de PLU avait déjà été présenté au Conseil Municipal pour débattre du PADD lors de sa séance du 02 novembre 2022.

Depuis certains éléments ont évolués (notamment l'évolution du SCOT, les références réglementaires au code de l'urbanisme, le projet agricole, la démographie et le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, objectifs chiffrés au regard de l'INSEE et du SCOT du Biterrois, réunion préalable à l'arrêt de projet avec les personnes publiques associées) nécessitant un ajustement du projet de PLU et du PADD.

Monsieur le Rapporteur précise que ces nouveaux éléments ne remettent pas en causes les grandes orientations du projet, bien au contraire, mais viennent le préciser et l'ajuster. Toutefois afin de sécuriser la procédure du PLU et suite aux recommandations des personnes publiques associées il a été décidé de procéder à un nouveau débat du PADD.

Le PADD respecte à la fois les principes d'équilibres définis au code de l'urbanisme disposés aux articles L.101-2 et L.101-2-1.

Il répond aux enjeux du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et se doit de respecter les dispositions des documents supra-communaux (SCoT, SRADDET, SRCE, PLH...).

Les quatre orientations majeures qui ont été définies pour le PADD de la Commune dans le cadre d'une concertation que nous avons organisée sont inchangées :

- Orientation 1 : un développement urbain favorable à la préservation de la silhouette villageoise
- Orientation 2 : miser sur un développement en cohérence avec l'identité rurale, naturelle et agricole du territoire
- Orientation 3 : un engagement du territoire dans la transition écologique et citoyenne
- Orientation 4 : les objectifs chiffrés

Les objectifs chiffrés :

Afin de permettre les opérations en renouvellement urbain de la Cave Coopérative, de la Descole, le taux de croissance annuel moyen est fixé à + 0.8% entre 2020 et 2031 puis + 0.6% entre 2031 et 2034 (afin d'intégrer 2033). A l'horizon 2033, Castelnau de Guers devrait compter environ 1368 habitants, soit 137 de plus qu'en 2019.

L'offre en logements doit être développée pour atteindre les objectifs de croissance démographique mais aussi permettre à la population actuelle en denserement de se maintenir dans la Commune. Environ 69 logements devront être produits en 2020 et 2034 (au 1<sup>er</sup> janvier).

La production de logements sera répartie entre renouvellement urbain en sites dégradés artificialisés et friches (environ 48 logements), prises en compte des capacités en comblement des dents creuses et en densification dans l'enveloppe urbaine (environ 24 logements).

Les extensions urbaines prévues seront limitées et permettront uniquement de compléter le besoin en logements exprimé par le projet communal (environ 10 logements). La production de logements tient également compte de l'évolution du parc immobilier depuis 2021 (évalué à 19 logements environ).

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

La mixité sociale est également au cœur du projet communal. Afin de répondre aux besoins de la population existante et future, le parc de logements comportera 5% de logements sociaux réparti dans les différents secteurs de projets et présenté sous diverses typologies d'habitat.

Le PLU prévoit une consommation d'ENAF dans le respect du cadre fixé par le SCoT :

- Pour vocation d'habitat (Descole 1AU2 + Marcouï 0AU) : 1,04 ha
- Pour vocation espaces économiques diffus (hameau agricole (Ah) / camping NL2a) : 1,02 ha
- Pour vocation équipements et infrastructures (Marcouï 0AU) : 0,44 ha + 0,99 ha pour emplacements réservés destinés à la nouvelle station d'épuration et création d'un réservoir AEP au bénéfice de la CAHM.

## LE DEBAT

Après cet exposé, le rapporteur déclare le débat ouvert :

Après une présentation de Michel GUIBERT (MG),

Question de Mme Lucette PRADINES (LP) : comment le risque inondation est intégré dans le PLU ?

MG explique que la DDTM a fait en 2008 un PPRI (Plan Protection Risques Incendie). Il existe une carte avec toutes les cotes NGF répertoriées au niveau des parcelles concernées par ce risque. Dans les délivrances des demandes en urbanisme, on reste vigilant et demandons que les fondations soient 30 cm au-dessus du niveau PHE pour garantir une situation hors eau.

Patrick ZIMMERMANN (PZ) rajoute que la société Predict gère le Plan Communal de sauvegarde, les maisons à risque ont été identifiées, un protocole de prévention a été testé récemment, il fonctionne bien.

Question de Blandine LAIRD (BL) : prenant pour exemple le cas des Pyrénées Orientales, la gestion de l'eau et les besoins de l'irrigation ont-elles été prises en compte ?

MG répond que le Puits du Brasset est alimenté à partir de la nappe phréatique. Elle est pour la consommation humaine. La DUP (Déclaration d'utilité Publique) obtenue en 2022 permet d'atteindre une capacité de prélèvement de 900m<sup>3</sup>/jours.

L'AGGLO qui est compétente pour la gestion des eaux a prévu dans son schéma directeur, la création d'un nouveau château d'eau semi-enterré à l'horizon 2030 (1000 m<sup>3</sup>) sur le plateau, après la bergerie, et une nouvelle station d'épuration mutualisée (Aumes-Castelnau) en contre-bas de la route d'Aumes.

L'eau pour l'irrigation provient, elle, de l'eau fluviale BRL (Bas Rhône Languedoc).

BL demande comment sont gérés les forages privés. MG précise qu'ils sont soumis à déclaration en mairie.

Didier MICHEL (DM) explique que suite aux récents essais de pompage sur le forage des Caïrades Hautes, la commune a une capacité supplémentaire de 350 m<sup>3</sup> /jours minimum de secours avec ce forage, situé non loin de l'atelier municipal des Caïrades Hautes. 350 m<sup>3</sup>/jours, à peu près la consommation du village, Castelnau ne sera pas en manque.

PZ argumente en disant que les pompiers mènent aussi des réflexions afin de pas utiliser l'eau du réseau communal pour leur intervention à l'extérieur de la zone urbaine. L'année dernière ils ont testé un protocole en pompant l'eau dans le fleuve Hérault qui a été concluant. Ils ont installé une bache de 15 m<sup>3</sup>, un camion effectuait des allers-retours du fleuve à la bache et un autre camion de la bache à la zone d'intervention.

DM rajoute que les mairies ont conscience que la ressource eau est précieuse. Certaines réfléchissent à réutiliser leurs eaux usées, comme par exemple l'arrosage du golf au Cap d'Agde.

De plus, aucune modification des documents d'urbanisme n'est acceptée par les services de l'État si la commune n'a pas prouvé qu'elle a la ressource nécessaire.

MG explique que les services de la Préfecture de l'Hérault ont renforcé le règlement de l'aléa feu en 2023 et que pour Castelnaud, le Camping des Amandiers est aujourd'hui en aléa feu. Désormais, quand un projet est exposé au risque incendie, la collectivité ou les porteurs de projet devront fournir une étude d'aléas et de risques réalisés par un BE compétent.

MG explique qu'il y a un autre risque, c'est le gonflement d'argiles. Dans ce PADD il a été rajouté qu'il peut être demandé, pendant l'instruction, des études géotechniques plus poussées que celles de la G1. Celle-ci est obligatoire en cas de vente de terrain, elle démontre la nature du sol et renseigne sur les prescriptions techniques pour les travaux prévus.

Fabien MATEO (FM) demande quand le secteur de Marcoui verra le jour. MG explique que ce secteur devra faire l'objet d'une modification du PLU en cours de révision, sous réserve de la mise en place des réseaux eau potable et assainissement et de la réception du nouveau réservoir de 1000 m3 prévue en 2030.

Élodie GARCON est absente mais DM rapporte qu'elle est la règle en matière de logements sociaux. MG explique que le Scot nous impose 5% de logements sociaux par rapport à notre strate de population, c'est pour que toutes les communes du Scot contribuent à l'effort collectif. Castelnaud étant entre 300 et 1500 habitants, il nous est imposé 5% de logements sociaux du parc des résidences principales ; il est prévu notamment qu'ils y soient au niveau du secteur de la cave coopérative.

Aucune autre prise de parole n'étant demandée et constatant que les membres du conseil municipal ont ainsi pu échanger sur les orientations générales du PADD, Monsieur le rapporteur propose de clore les débats et a ainsi débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

## LE CONSEIL

A ainsi débattu des orientations générales du PADD,

La tenue de ce débat est formalisée par cette délibération qui sera notifiée à Monsieur le Préfet du département de l'Hérault et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois.

La Secrétaire

Blandine LAIRD

Date de convocation : 29/03/2024  
Date d'envoi au contrôle de légalité : 12/04/2024  
Date d'affichage :

Le Maire



Didier MICHEL