

CASTELNAU-DE-GUERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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



Commune de
Castelnau-de-Guers (34)

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

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

approbation

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

débatu en Conseil Municipal
le 20 février 2019

I. PRÉAMBULE

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime et motive les ambitions du projet communal. Il permet à la commune d'exposer les grands axes de sa politique pour les années à venir.

[A Castelnau-de-Guers, le projet du PLU vise un horizon 2030.

C'est un engagement pour le devenir du territoire communal. Aussi, conformément au Code de l'Urbanisme, le PADD veille à respecter les principes des articles L.101-1 et L.101-2.

□ LES ARTICLES L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME RÉGISSENT SON ÉLABORATION

■ Article L.101-1

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

■ Article L.101-2

«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

□ LE CONTENU DU PADD EST DÉFINI PAR L'ARTICLE L.151-5

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

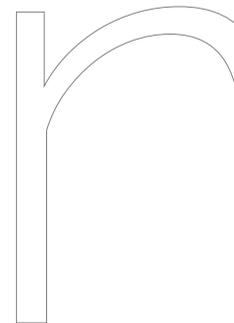
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

Autant que possible, les orientations du PADD sont ensuite cartographiées pour les territorialiser.



II. LES GRANDES ORIEN- TATIONS DU PADD

Axe.1. PRÉSERVER L'ASPECT SAUVAGE DU TERRITOIRE ET RESTER UN VILLAGE AGRICOLE

Le territoire communal (d'une emprise territoriale importante) possède de très grandes qualités naturelles et agricoles, structurées par un paysage contrasté (vallée de l'Hérault que domine le village / plateau vallonné) et une agriculture forte portée par l'appellation Picpoul de Pinet.

Le premier objectif du PLU est de préserver ces qualités naturelles et agricoles qui font en grande partie l'attractivité de la commune par un cadre de vie d'exception.

1.1. TRADUIRE LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'objectif du PLU est d'intégrer les éléments naturels comme composante à part entière du projet communal et de mettre celui-ci au service de la nature en agissant sous deux orientations :

- préserver les éléments naturels remarquables et leurs potentialités écologiques en limitant les interventions urbaines ;
- s'appuyer sur les atouts des milieux naturels pour structurer le projet urbain, y compris dans le village.

ORIENTATIONS DU PADD

- A l'échelle du territoire
- > Limiter les interventions anthropiques dans les secteurs naturels.
- > Protéger la trame bleue, en particulier l'Hérault et ses affluents, y compris dans les secteurs urbanisés comme le ruisseau de Marcoui (qui forme la limite naturelle du village), mais aussi les ruisseaux de St Antoine, des Prats et de Bridau.
- A l'échelle du village
- > S'appuyer sur le ruisseau de Marcoui pour conforter la limite urbaine.
- > Conforter et connecter les espaces végétalisés dans

le village, tout particulièrement le secteur boisé de Fontvieille (qui structure le relief et met en valeur le village), mais aussi le bas du village.

1.2. INTÉGRER LES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS

Au-delà de la trame verte et bleue, des enjeux environnementaux ont été identifiés à une échelle plus fine.

ORIENTATIONS DU PADD

- > Limiter les interventions anthropiques pour atténuer les impacts sur les secteurs identifiés (ZNIEFF I de l'Hérault et ZNIEFF II, Plans Nationaux d'Actions).
- > En dehors de l'enveloppe définie pour le village, aucune intervention sur les secteurs à enjeux environnementaux forts et très forts.
- > Préserver les milieux ouverts, notamment le pioch de My, en accompagnant le projet agro-pastoral (entretien des milieux).

1.3. CONFORTER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

La dynamique agricole est très forte sur la commune, largement portée par l'appellation Picpoul de Pinet et les nombreux domaines viticoles du territoire. L'objectif du PLU est de conforter cette dynamique et de permettre un confortement éventuel.

ORIENTATIONS DU PADD

- > Protéger des secteurs d'appellation au-delà de l'enveloppe urbaine (limitée naturellement par le ruisseau de Marcoui et le relief) et limiter les implantations dispersées sur le territoire.
- > Permettre l'implantation d'exploitations complémentaires à proximité du village (raccordement aux réseaux, proximité des lieux de vie...) au travers d'un hameau agricole relié aux terres agricoles du territoire.
- > Accompagner la pérennisation de la bergerie (projet communautaire) au Nord du village, en lien avec les espaces de pâtures.
- > Permettre la diversification des activités agricoles (accueil à la ferme, gîtes,...).

- > Favoriser la circulation des engins agricoles et des troupeaux, au travers de chemins dédiés, connectés et adaptés en gabarit, et en limitant la traversée du village (risque de conflits d'usage).
- > Préserver les éléments agricoles hérités comme patrimoine architectural, paysager et culturel de la commune, en particulier la Cave Coopérative et les mas.

1.4. METTRE EN VALEUR LES

PAYSAGES

La qualité des paysages de Castelnau-de-Guers est la traduction des enjeux environnementaux et agricoles. Cette diversité génère des paysages de grande qualité que le PLU vise à préserver et mettre en valeur.

ORIENTATIONS DU PADD

- > Limiter les nouvelles implantations dans l'espace agricole et naturel qui tendent à miter le paysage et à le banaliser.
- > Identifier les éléments de paysage qui structurent le territoire :
 - alignements et mas anciens,
 - le secteur des terres rouges,
 - les Rocs Blancs,
 - le secteur de l'Ermitage St Antoine
 - l'Étendoir des Fées.
- > S'appuyer sur la structuration déjà existante des sentiers de randonnée pour conforter cet usage de découverte du paysage.

Axe.2. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

La commune de Castelnau-de-Guers possède un paysage d'exception, qui est étroitement lié à son patrimoine. Plus qu'ailleurs la notion de patrimoine y englobe à la fois le patrimoine bâti et le patrimoine paysager et naturel. L'implantation du village en promontoire sur la vallée de l'Hérault est l'illustration de cette imbrication.

L'objectif du PLU est de mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti, à la fois en vu de son encadrement pour en permettre la protection, mais aussi dans un objectif de mise en valeur et de développement

2.1. METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE DU VILLAGE

Le grand paysage est développé dans l'axe 1, sur l'échelle territoriale.

Outre cette échelle territoriale, le paysage est de grande qualité à l'échelle du village et participe largement à la qualifier le cadre de vie. A ce titre, il est considéré comme un patrimoine naturel à préserver.

□ ORIENTATIONS DU PADD

- > Protéger la structuration du village en promontoire et préserver les vues sur celui-ci depuis la vallée.
- > Protéger l'entrée depuis le bas du village, notamment le magnifique alignement de platanes.
- > Protéger le massif boisé qui encadre le village et renforce sa silhouette
- > Permettre la végétalisation des lotissements au Nord du village pour favoriser leur intégration.
- > Composer le village et sa densification dans le respect du paysage.
- > Traiter les autres entrées du village et clarifier les limites urbaines en s'appuyant sur le paysage (ruisseau de Marcoui, reliefs, masses boisées...).

2.2. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI

- > Conforter la qualité du centre ancien : adapter la réglementation aux spécificités du centre ancien pour permettre la préservation de son caractère, tout en autorisant son évolution vers un confort d'usage.
- > Mener la démarche de Péri-mètre Délimité des Abords (PDA) du château et prendre en compte les péri-mètres des autres monuments historiques existants
- > Protéger les éléments du « petit patrimoine » : puits, fontaines, croix de chemin,... (utilisation de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme).
- > Mettre en valeur les sites de l'Ermitage St Antoine et de la Chapelle St Nicolas en lien avec les sentiers de randonnée.
- > Préserver les sites archéologiques.

Axe.3. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le village de Castelnau-de-Guers possède une implantation spécifique qui en fait son charme, perché au-dessus de la vallée de l'Hérault.

Certaines extensions récentes se sont faites sans respecter cette logique d'implantation et ont mis à mal le Nord du village. Le PLU se fixe donc comme une priorité de maîtriser le développement urbain pour respecter cet enjeu.

3.1. CONTENIR L'URBANISATION AU REGARD DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

□ ORIENTATIONS DU PADD

- > Contraindre l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante et ne consommer aucun espace naturel ou agricole pour de l'habitat.
- > Traiter les entrées de village et fixer des limites claires à l'urbanisation.
- > Limiter et encadrer les nouvelles implantations dans l'espace agricole et naturels (qui tendent à miter le paysage et à le banaliser) à des fins agricoles ou des vocations d'équipement public.
- > Se fixer un objectif chiffré de réduction d'au moins 50% de la consommation des espaces agricoles et naturels.

3.2. METTRE EN PRIORITÉ LE RENOUVELLEMENT URBAIN

□ ORIENTATIONS DU PADD

- > Revitaliser et redonner de l'attractivité au centre ancien par une action sur la qualification des espaces publics.
- > Permettre la densification des tissus pavillonnaires existants.
- > Favoriser la densification au travers des objectifs de

densité de 17 logements à l'hectare dans les dents creuses et de 12 logements à l'hectare dans les parcelles densifiables.

Axe.4. CONFORTER L'ÉCHELLE VILLAGEOISE ET DE PROXIMITÉ

Le village possède un équilibre de population et une échelle villageoise que le PLU souhaite préserver. Le PLU vise un accueil progressif de la population, en accompagnant par des actions sur la mise à niveaux des équipements et services.

4.1. ENCADRER LA CROISSANCE DE POPULATION VERS UN OBJECTIF ÉQUILIBRÉ ET RECHERCHER UN LOGEMENT POUR TOUS

□ ORIENTATIONS DU PADD

- > Maîtriser la croissance démographique de la commune avec une augmentation limitée à +1, % par an d'ici 2030 pour favoriser une bonne intégration des nouveaux arrivants.
- > Favoriser la «vie à l'année» et limiter le poids des hébergements touristiques.
- > Poursuivre l'objectif de minimum 11 nouveaux logements sociaux d'ici 2030.
- > Favoriser le logement locatif.
- > Permettre une mixité et une diversité des formes urbaines, porteuses d'offres diversifiées en logement.

4.2. CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS, LES RÉSEAUX ET LES LIEUX DE VIE

□ ORIENTATIONS DU PADD

- > Permettre l'évolution du secteur Ecoles / Mairie/ Château pour créer la centralité du village autour d'une mairie repensée, des écoles agrandies et des espaces et lieux publics plus généreux.
- > Compléter l'offre en équipements sportifs et jeux

pour les plus jeunes.

- > Compléter l'offre en salles associatives.
- > Mettre à niveau les réseaux, en particulier d'eau potable au travers d'un nouveau réservoir
- > Favoriser le développement des communications numériques

4.3. FAVORISER LES MODES DOUX GÉNÉRATEURS DE LIEN

□ ORIENTATIONS DU PADD

- > Prendre en compte le projet de piste cyclable vers Pézenas contenu dans le Schéma Cyclable Départemental.
- > Favoriser et mettre en œuvre les liaisons douces inter-quartier et vers les pôles d'équipements.
- > Conforter l'offre de stationnement en périphérie du cœur de village pour améliorer l'offre et favoriser un accès piéton aux lieux de vie

4.4. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

□ ORIENTATIONS DU PADD

- > Soutenir la dynamique agricole par l'accompagnement du hameau agricole et de la Bergerie
- > Valoriser les activités de commerces et services présentes dans le centre ancien par des actions sur les espaces publics
- > Mobiliser l'ancienne Cave Coopérative (propriété de la collectivité) pour lui redonner une vocation économique et maintenir ainsi son image productive.
- > Permettre un développement raisonné des campings sur le territoire

Axe.5. SE PRÉMUNIR DES RISQUES ET DES POLLUTIONS

La commune est contrainte par des risques qui conditionnent les choix urbains et imposent une attention pour la sécurité des biens et des personnes. Le PLU intègre l'objectif de protection et le principe de précaution comme fondateur de ses choix urbains.

5.1. SE PRÉMUNIR DU RISQUE

INONDATION

□ ORIENTATIONS DU PADD

- > Principe de précaution maximale : dans les secteurs du PPRi, aucune nouvelle intervention en dehors de l'enveloppe urbaine.

5.2. SE PRÉMUNIR DU RISQUE DE FEU

DE FORÊT

□ ORIENTATIONS DU PADD

- > Principe de précaution maximale dans les secteurs à aléa fort : aucune nouvelle intervention.
- > Accompagner la bergerie qui permettra l'entretien des milieux et participera à la protection contre le feu.

5.3. PRENDRE EN COMPTE LES

AUTRES RISQUES ET LES POLLUTIONS

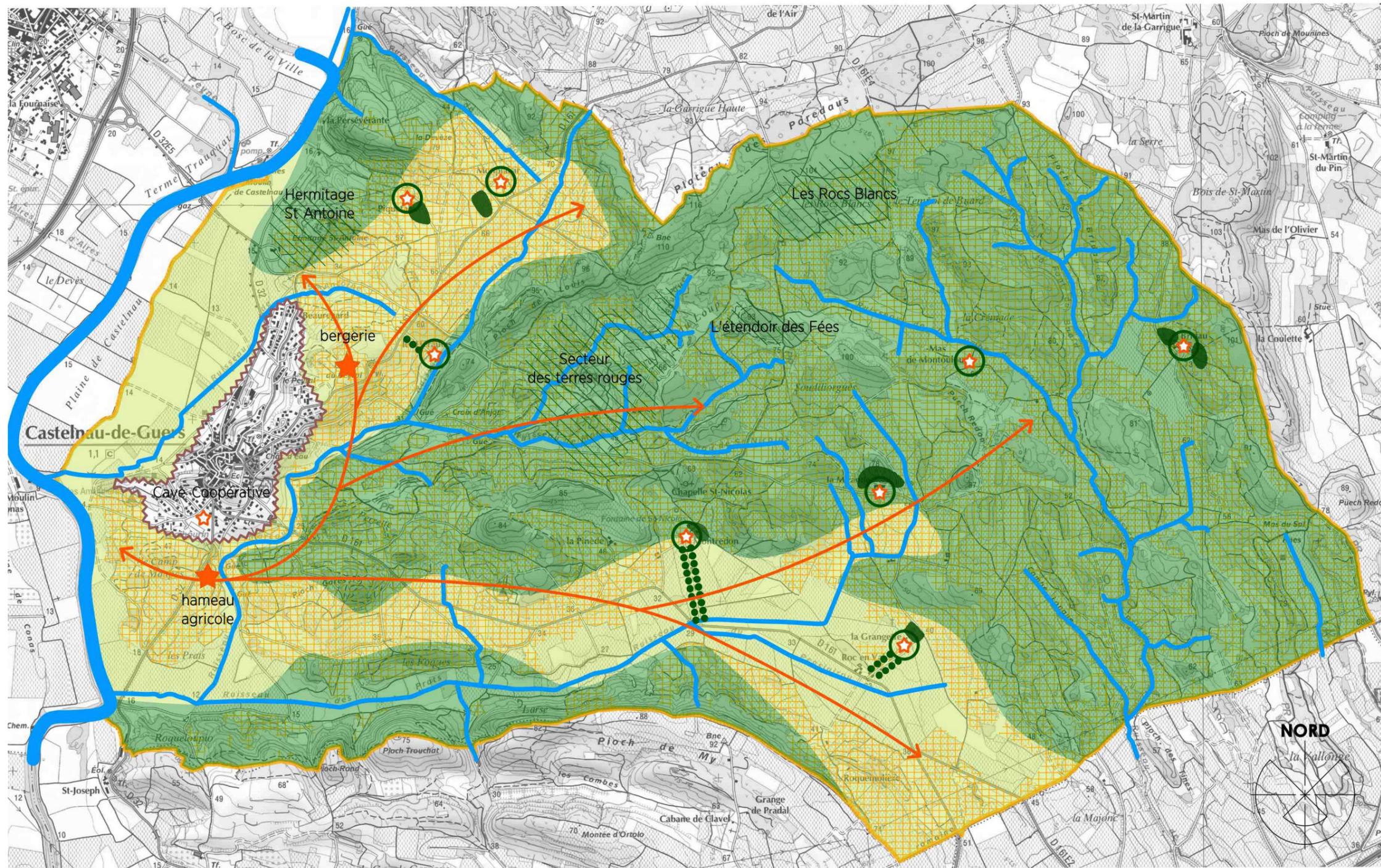
□ ORIENTATIONS DU PADD

- > Protéger la ressource en eau de la commune et assurer l'adéquation de la ressource avec les besoins du territoire
- > Signaler le risque mouvement de terrain et limiter les interventions dans les secteurs à risque fort.
- > Ne pas augmenter le risque autour du risque Transport de Matière Dangereuse du gazoduc.
- > Eradiquer les éventuelles pollutions si évolution vers

de l'habitat des sites identifiés comme potentiellement pollués.

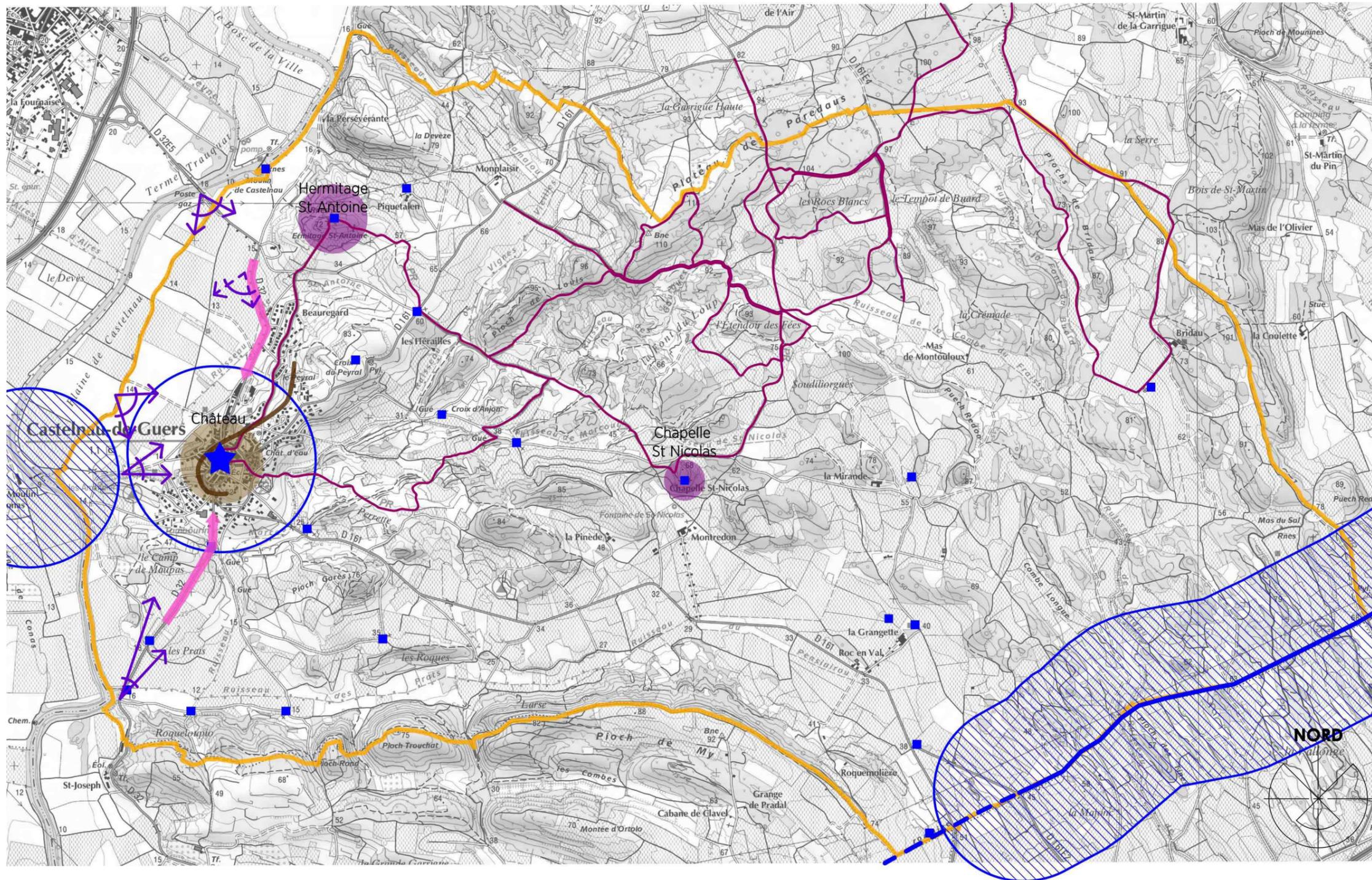
- > Protéger la ressource en eau, notamment en prenant en compte les périmètres de captage présents sur la commune.

carte de l'axe 1 ÉCHELLE COMMUNALE



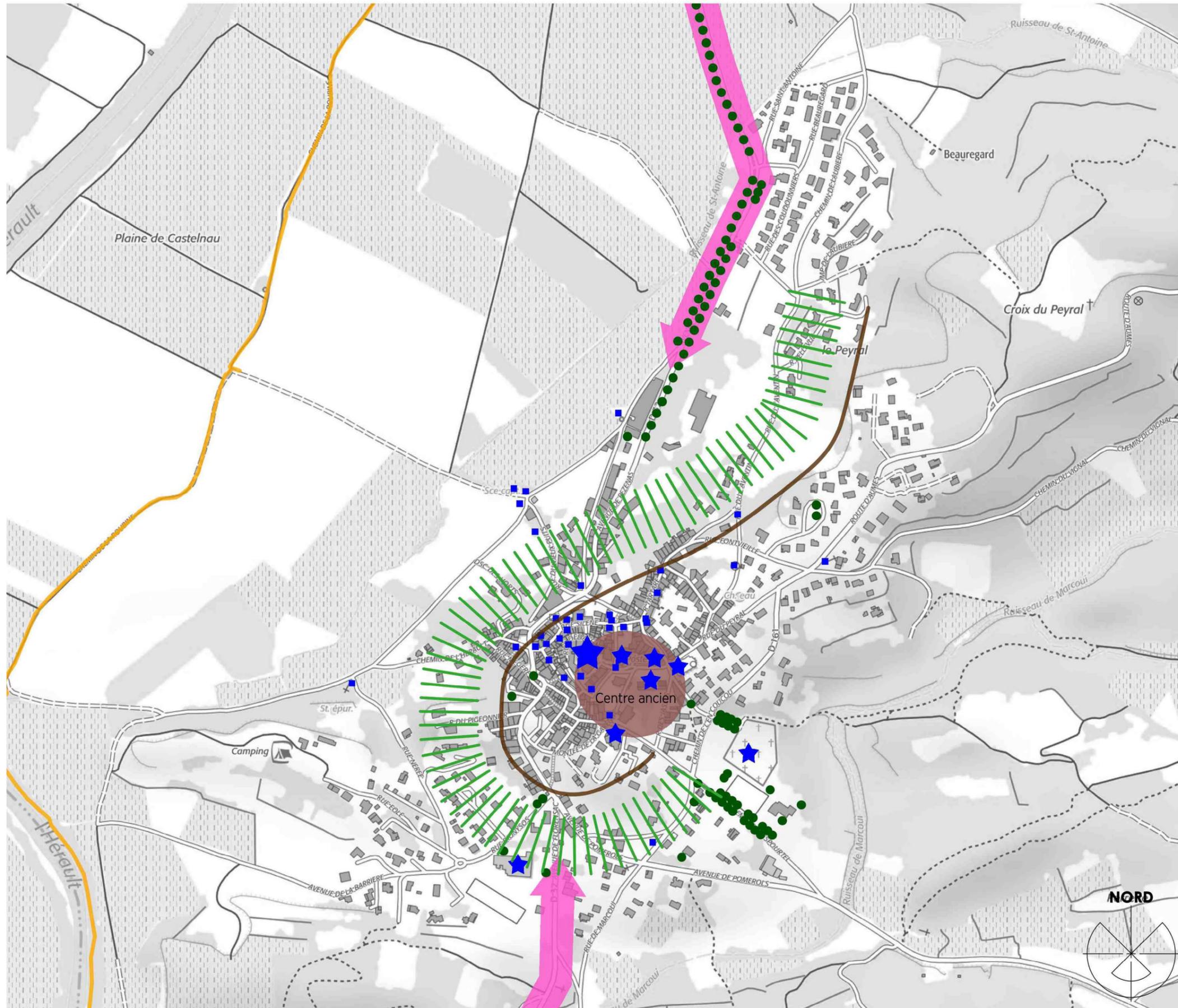
-  Restreindre l'emprise urbaine sur les espaces naturels et agricoles
-  Préserver les reliefs aux enjeux environnementaux particulièrement importants
-  Préserver les plaines et les vallées aux enjeux paysagers et agricoles particulièrement importants
-  Préserver et mettre en valeur les paysages remarquables
-  Préserver les éléments du patrimoine agricole
-  Préserver la trame bleue
-  Préserver les secteurs d'AOC
-  Accompagner les projets de nouvelles implantations agricoles (bergerie et hameau agricole)
-  Dédier, connecter et adapter les chemins aux déplacements agricoles

carte de l'axe 2 ÉCHELLE COMMUNALE



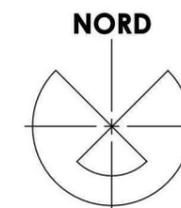
- ★ Encourager la réhabilitation du Château
- Mettre en place un Périmètre Délimité Des Abord (PDA) pour le Château
- ▨ Prendre en compte les périmètres de protection des Monuments Historiques
- Préserver le petit patrimoine
- Mettre en valeur les sites de l'Hermitage St Antoine et de la Chapelle St Nicolas en lien avec les sentiers de randonnée
- Valoriser les sentiers de randonnée
- Mettre en valeur le centre ancien
- Préserver la silhouette villageoise
- ➔ Traiter les entrées du village
- ➔ Préserver les vues

carte de l'axe 2.
ÉCHELLE DU VILLAGE



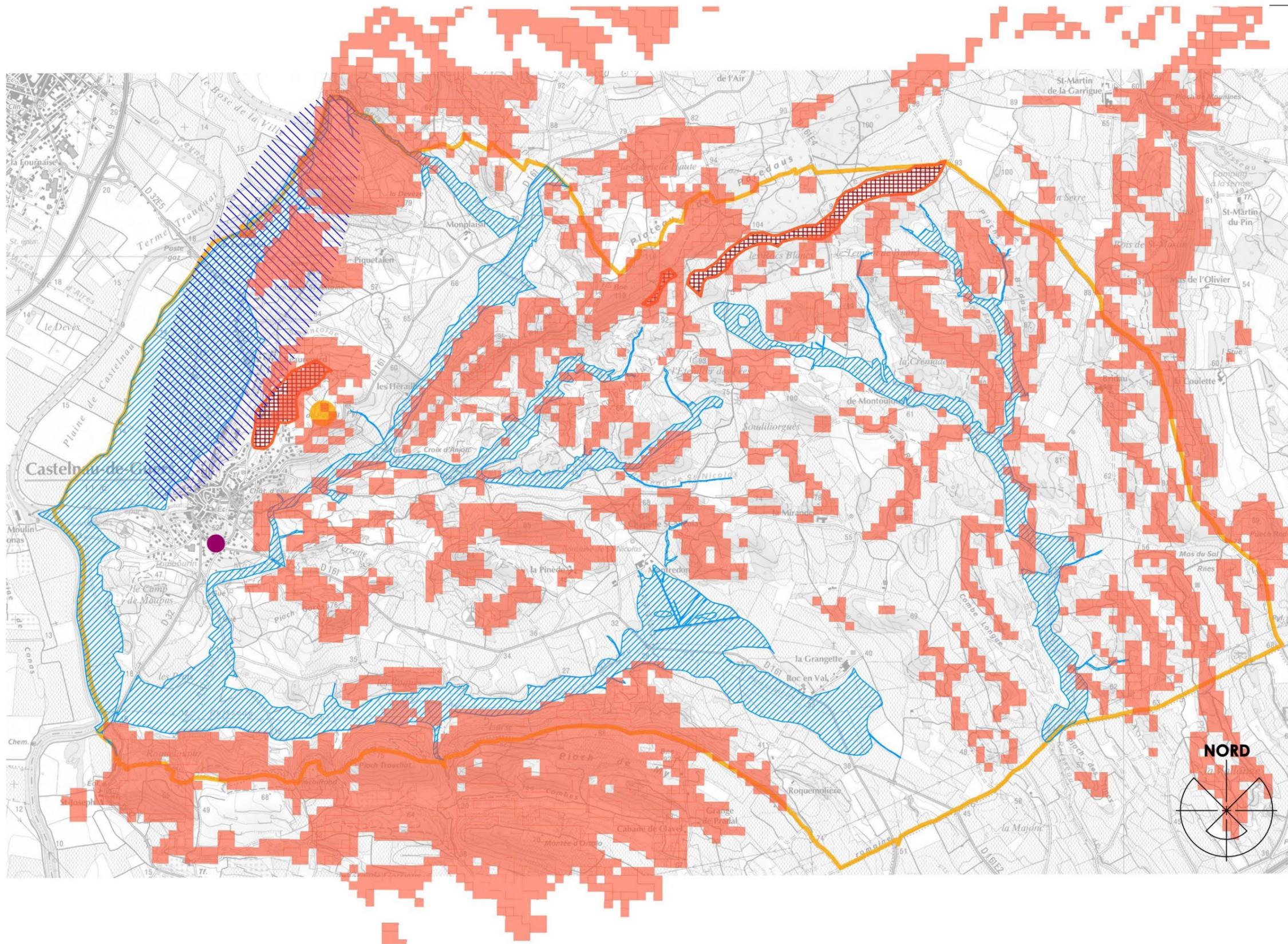
-  Préserver la silhouette du village
-  Préserver les espaces paysagers sur les pourtours du village
-  Traiter les entrées de village
-  Préserver les alignements d'arbres
-  Préserver le petit patrimoine
-  Valoriser le patrimoine communal
-  Garantir une dimension publique à certaines parties du château et mener la démarche de PDA
-  Mener un projet global de valorisation du coeur ancien associant espaces publics et privés, bâtis et espaces verts ou de jardin

carte des axes 3 et 4.
ÉCHELLE DU VILLAGE



-  Contraindre l'urbanisation dans une enveloppe objective
-  Utiliser le ruisseau de Marcou comme limite urbaine
-  Revitaliser le centre ancien
-  Densifier les secteurs pavillonnaires
-  Permettre l'évolution du secteur Mairie / Écoles / Château
-  Traiter les entrées de village
-  Permettre la mise en oeuvre d'une piste cyclable
-  Développer les liaisons inter-quartier

carte de l'axe 5. ÉCHELLE COMMUNALE



-  Prendre en compte les périmètre de captage et veiller à la qualité de l'eau, en particulier de l'Hérault
-  Prendre en compte le risque inondation au travers d'aucune intervention dans le PPRi hors village
-  Interdire toute urbanisation dans les zones à risque fort de feu de forêt
-  Accompagner l'installation de la bergerie pour l'entretien des milieux et la protection contre le feu de forêt
-  Signaler le risque de mouvement de terrain et limiter les interventions sur les secteurs à risque fort
-  Ne pas augmenter le risque de transport de matière dangereuse (gazoducs présents sur la commune)
-  Veiller à la dépollution du site en cas de changement d'affectation

