

COMMUNE DE CASTELNAU-DE-GUERS  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITERRANÉE



# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

Version pour 8 juillet 2022

p i è c e

02



Élaboration approuvée par DCM le 18/11/2020  
Élaboration arrêtée par DCM le  
Élaboration prescrite par DCM le



## 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.

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.*

*Sous couvert d'une visée de réduction de l'artificialisation des sols, le PADD 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 du code de l'urbanisme qui intègre l'artificialisation des sols.*

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

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.

## 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.

## orientation

## 01

## 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 (A75 et D13 notamment) 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 penser la croissance morphologique des deux dernières décennies.

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

Construit sur les reliefs, la silhouette de Castelnaud-de-Guers marque le grand paysage de la plaine de l'Hérault dans le Piscénois depuis l'A75, mais aussi la D13 et la D32.

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 Castelnaud-de-Guers.

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

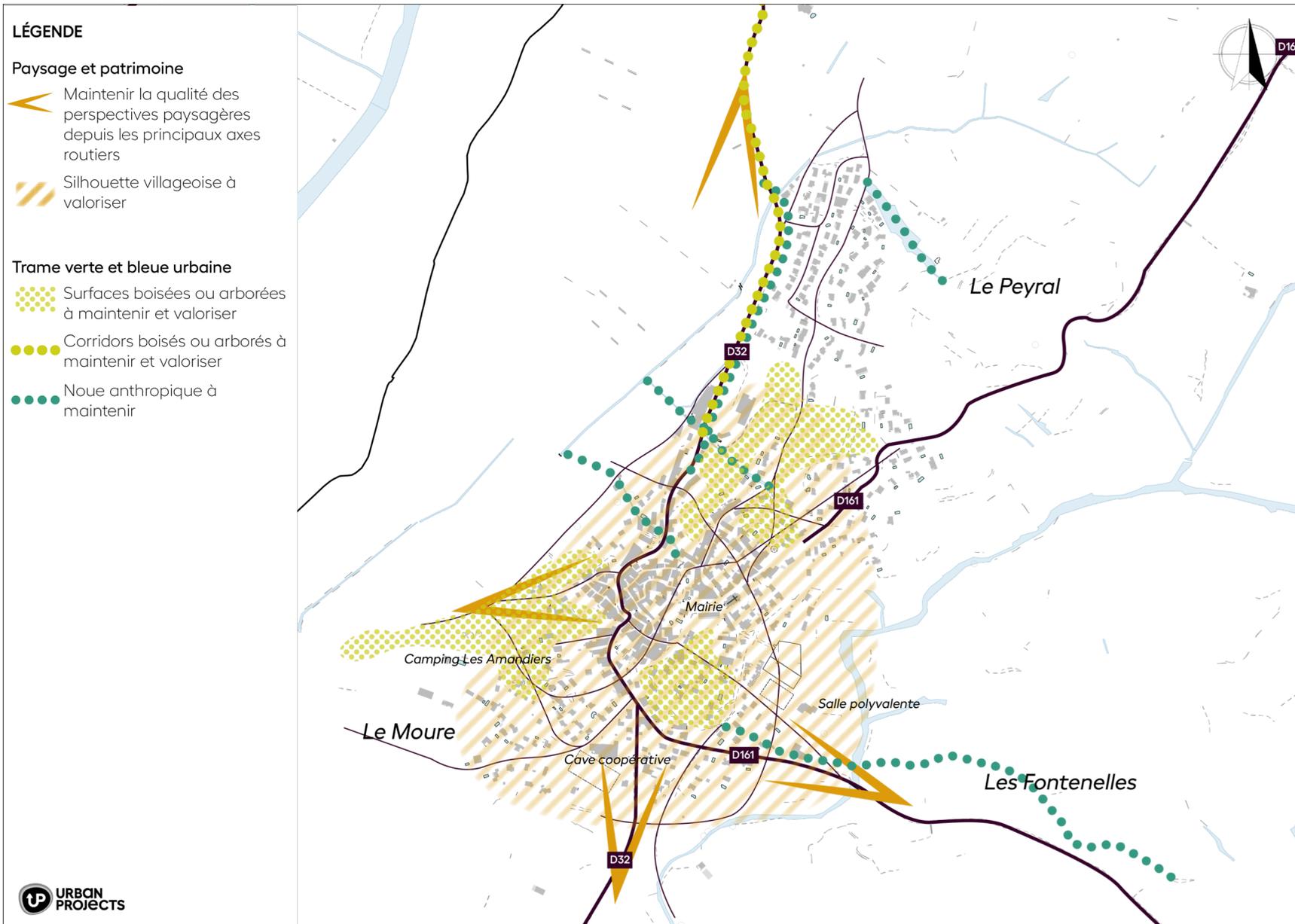
Qu'il s'agisse d'espaces publics et d'espaces privés, la nature en ville est abondante et de qualité. Elle participe à l'intégration du bâti dans le grand paysage, à la mise en valeur de la silhouette du village. Elle forme un lien étroit avec les espaces naturels et agricoles limitrophes au village, 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 comme à long terme. Le PLU doit donc identifier les espaces les plus qualitatifs à protéger et maîtriser la densification du tissu afin de maintenir, développer et valoriser la nature en ville qui forge l'identité de Castelnaud-de-Guers.

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 de Peyroche 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* ou l'alignement de platanes de la D32.



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

### 1.3.1. 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 7 000 m<sup>2</sup> ;
- ▶ 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 9 000 m<sup>2</sup>.

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. De plus, le potentiel de logements estimés sur ce site est trop important au regard des capacités actuelles de la commune à desservir l'ensemble de la population en eau potable.

D'autres sites de faible envergure pourront éventuellement être pris en compte dès lors qu'ils se justifient au regard des conditions d'accès, de réseaux, de topographie, d'insertion paysagère et de cohérence urbaine.



*Cave coopérative - photo de gauche : face avant, qualitative, & photo de droite : face arrière, comprenant une extension du début des années 1970 nuisible aux perceptions paysagères et potentiellement amiantée à ne pas conserver)*

Source : Urban Projects

### 1.3.2. 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.

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.



*Secteur de la Descole*  
Source : Urban Projects

### 1.3.3. 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.

### 1.3.4. 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 bouledromes ;
- ▶ 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'Espoutel, 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 9 000 m<sup>2</sup> pourrait être mobilisée. En tant que besoin, ce secteur pourra également 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

### 1.4.1. 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 Castelnaud-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 Castelnaud-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'Espoutel, maintenir et développer la frange végétale, accompagner l'avenue de Pomérois 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.

### 1.4.2. 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.

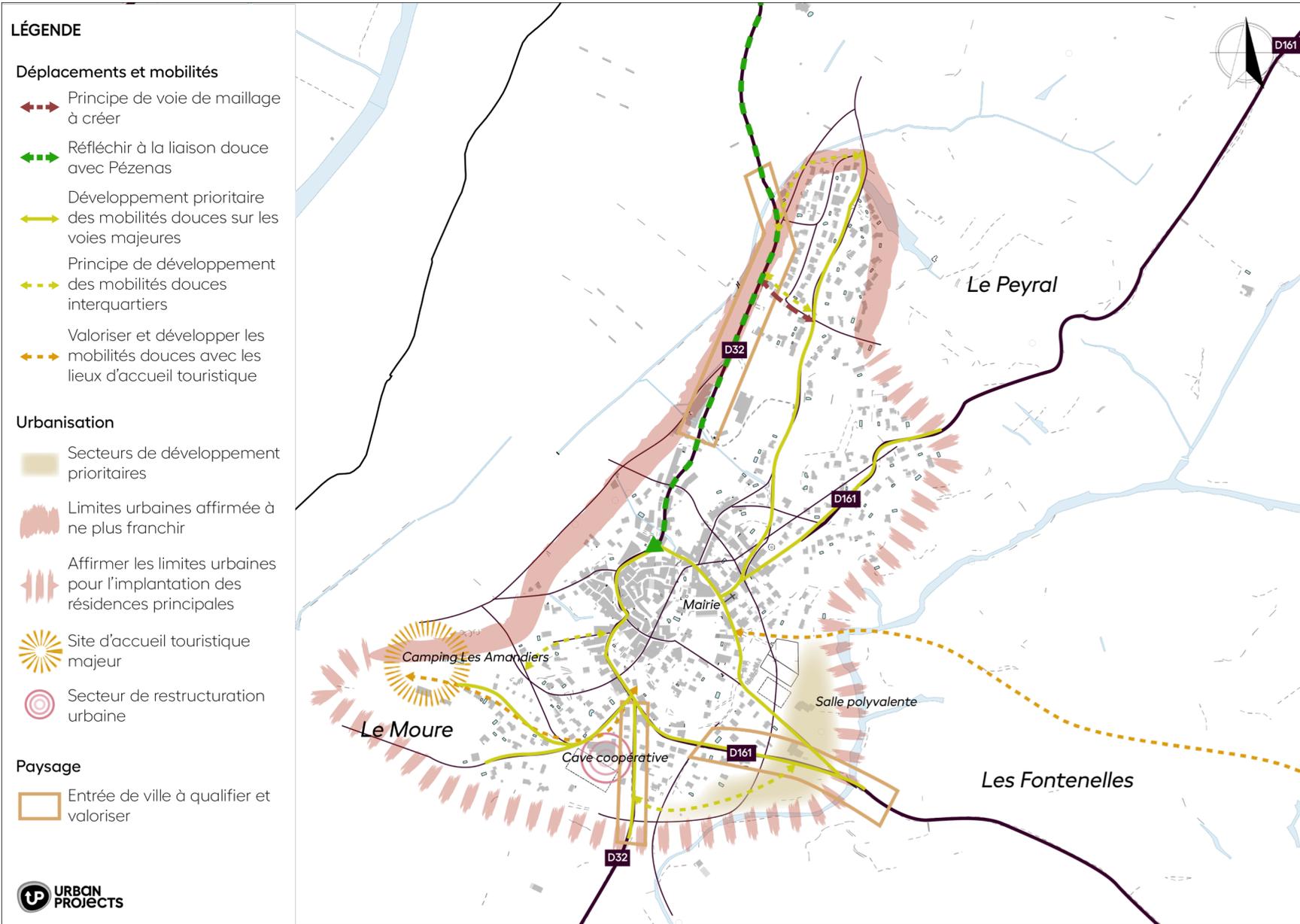
Les mobilités douces seront développées en priorité sur les principales liaisons depuis le cœur de village vers les équipements, les quartiers résidentiels et le *Camping Les Amandiers*. Le PLU mettra en place les outils nécessaires à la création de liaisons douces interquartiers, notamment pour favoriser 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 Castelnaud-de-Guers et Pézenas. Cet équipement sera le pilier des échanges de flux touristiques entre les deux communes mais aussi une alternative à la voiture dans les déplacements du quotidien des Castelnaudais (16 minutes pour parcourir les 4 km qui séparent les deux centres-villes).

### 1.4.2. 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.



orientation

02

## MISER SUR UN DÉVELOPPEMENT EN COHÉRENCE AVEC L'IDENTITÉ RURALE, NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE

### OBJECTIF 2.1 : CONFORTER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

#### 2.1.1. Soutenir les activités agricoles et lutter contre le mitage des espaces agricoles et naturels

Cette troisième 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'intérêt 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 et d'extensions de celles existantes. En outre, un « hameau agricole » permettra l'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitation près des ateliers municipaux. Le PLU sera particulièrement vigilant sur les capacités à dissocier les logements des bâtiments d'exploitations.

#### 2.1.2. 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...).

#### 2.1.3. 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

### 2.2.1. 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.

### 2.2.2. 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.

### 2.2.3. 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). La révision en cours du *SCoT* propose une nouvelle cartographie de la TVB. Pour Castelnau-de-Guers, les variations sont mineures.

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 Marcouï*).

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 communautaire peu avec le village et, contrairement, 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 agrotouristique 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**

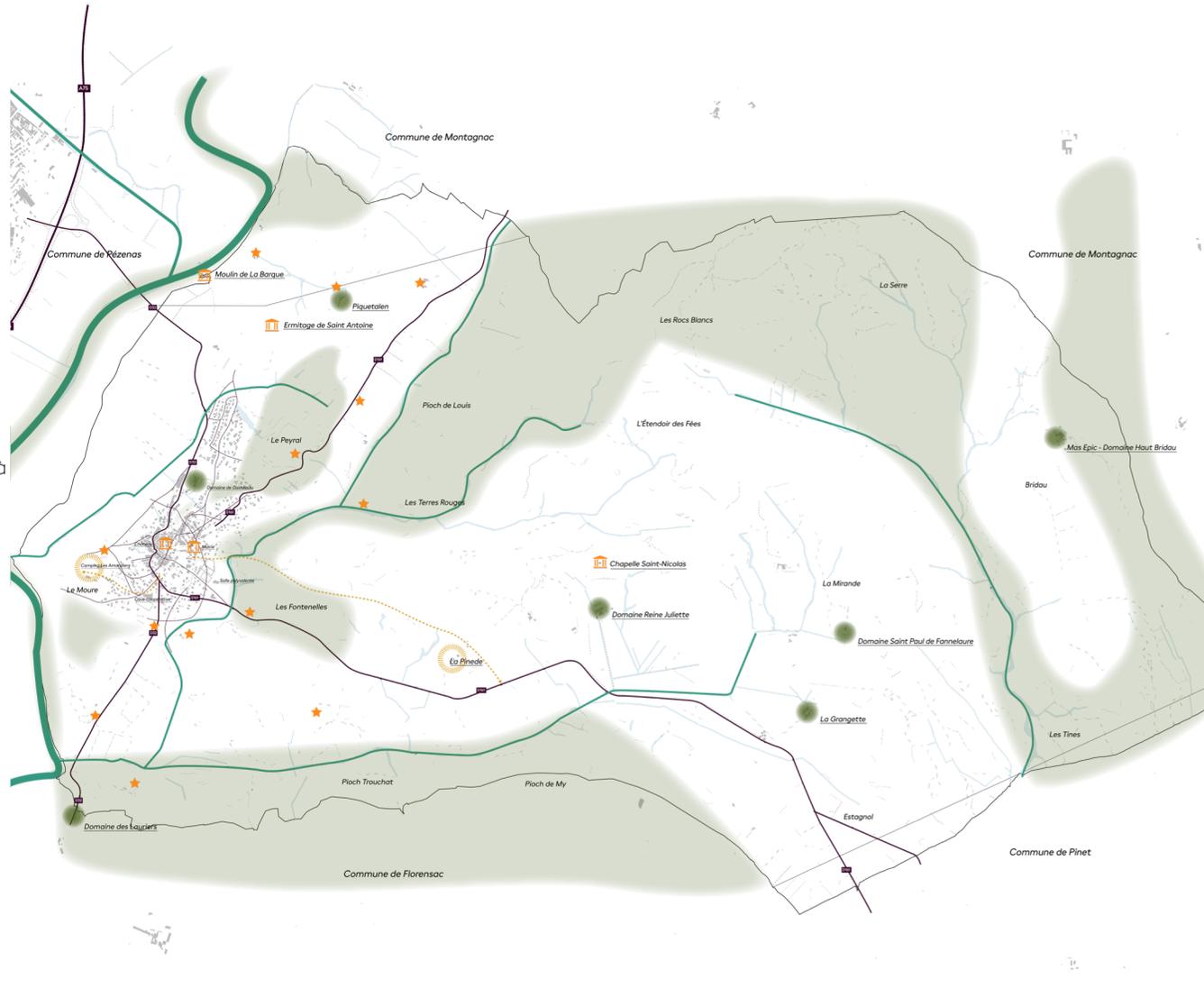
-  Valoriser et développer les mobilités douces avec les lieux d'accueil touristique
-  Site d'accueil touristique majeur

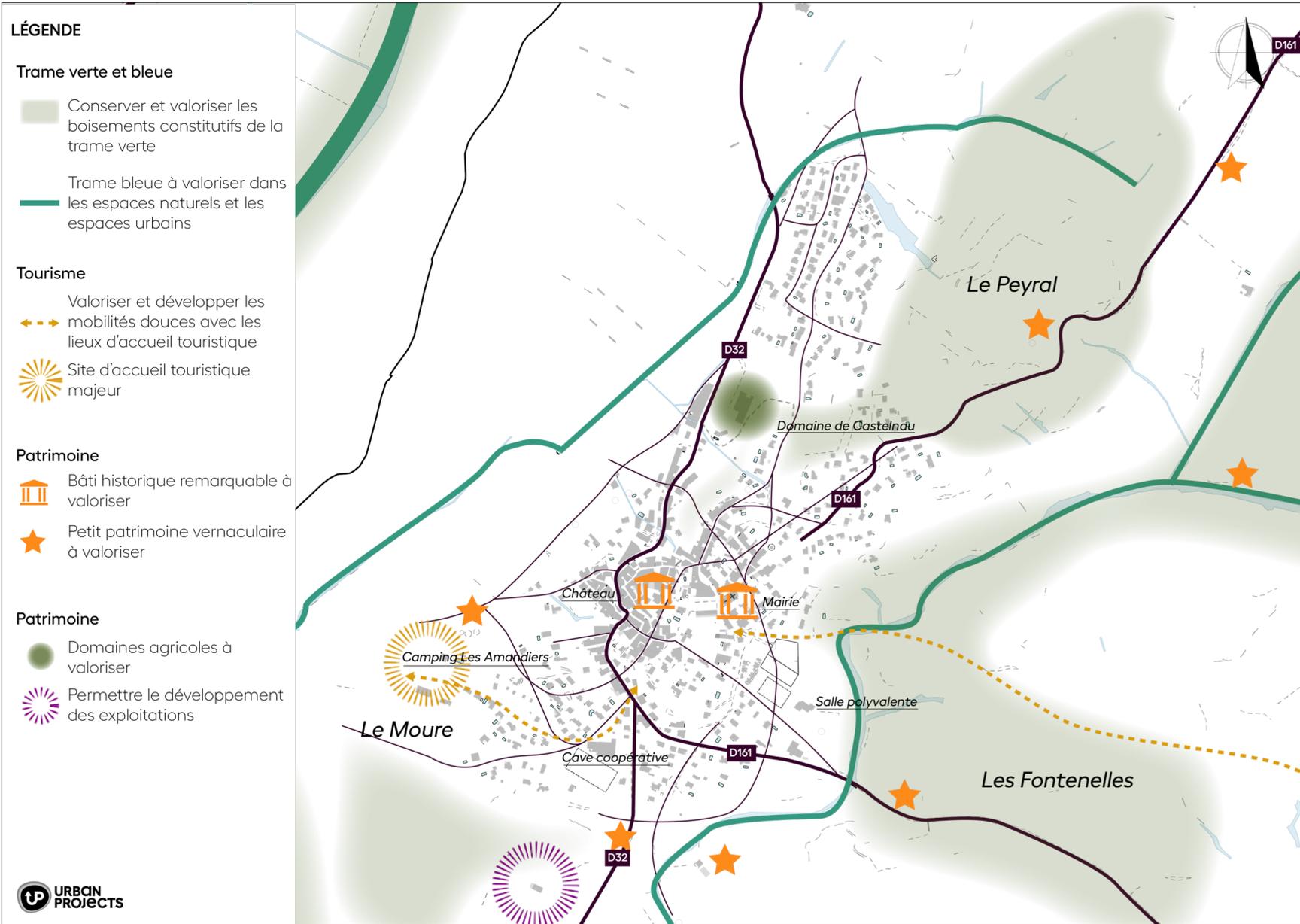
**Patrimoine**

-  Bâti historique remarquable à valoriser
-  Petit patrimoine vernaculaire à valoriser

**Agriculture**

-  Domaines agricoles à valoriser





orientation

03

## 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 fondamentaux 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, 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.

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

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

- ▶ dans les nouveaux quartiers, 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 en autres :

- ▶ 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

Les risques naturels sont nombreux dans la commune :

- ▶ Inondation : l'Hérault est la principale source de ce risque, le fleuve connaît des crues parfois soudaines qui impactent fortement le territoire communal, notamment l'ouest.
- ▶ Incendie de forêt : les boisements sont nombreux dans l'est du territoire, ce risque est tout aussi ravageur que les inondations bien que sa fréquence potentiellement moins importante.
- ▶ Retrait et gonflement des argiles, mouvement de terrains : la nature géologique des sols est propice à ces risques.

Le PLU intégrera l'ensemble des risques naturels présents dans la commune au sein de ces différentes pièces à titre informatif et/ou prescriptif. Il est indispensable que les futurs aménagements et les futures constructions se prémunissent des risques naturels afin de limiter leur impact pour les populations (dégât matériels, impact humain et psychologique...).

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

### 3.5.1. 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.

### 3.5.2. Assurer le développement intégré des réseaux de télécommunication

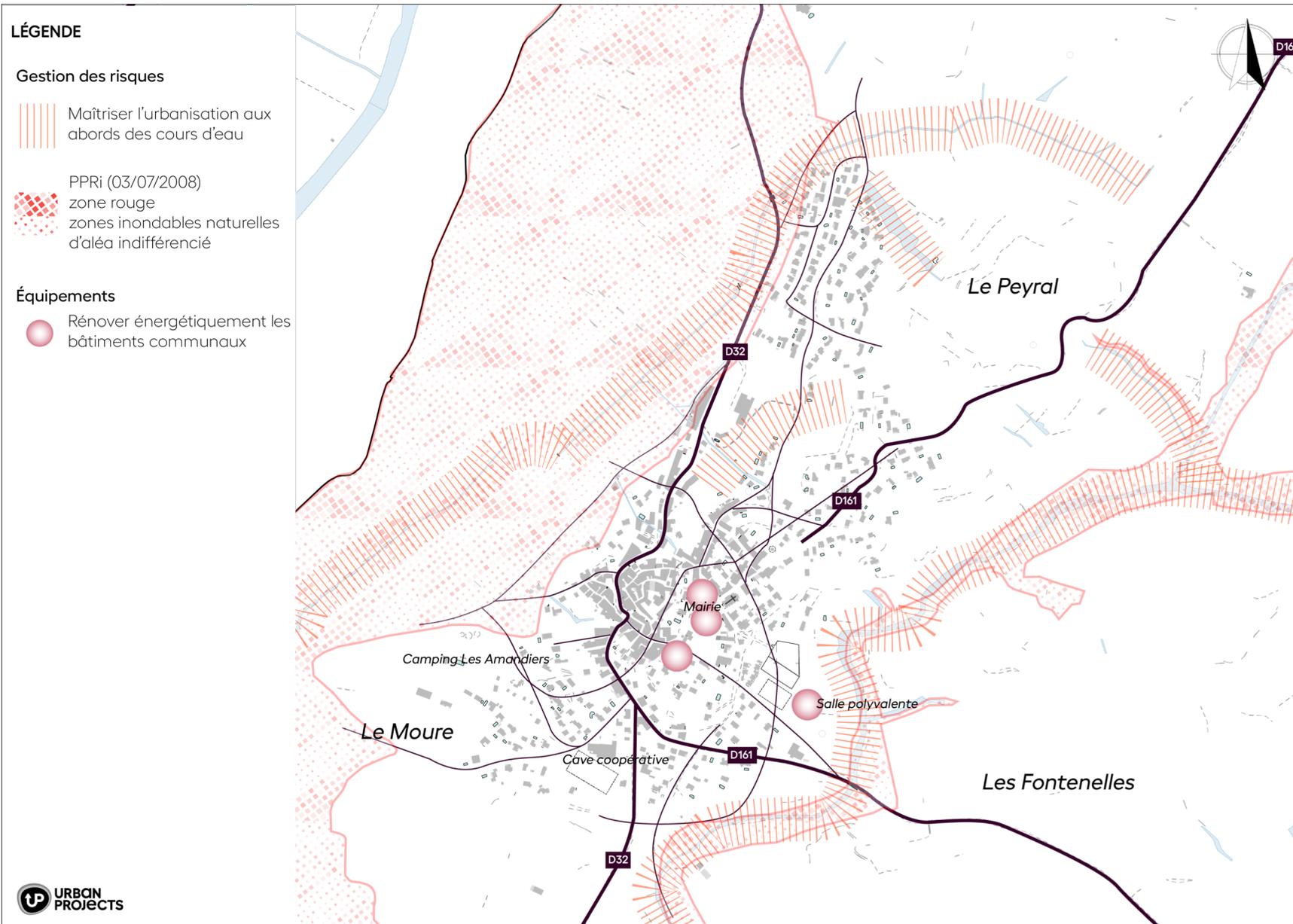
Le développement d'antennes en milieux agricoles et naturels doit être contenu afin de préserver la qualité des paysages, tout particulièrement sur les espaces ciblés par le SCoT comme des espaces à potentiels agricoles et paysagers se traduisant par la présence d'enjeux de protection, préservation et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

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

Le projet communal affirme sa détermination pour :

- ▶ L'obtention d'une nouvelle Déclaration d'Utilité Publique permettant d'augmenter les capacités de prélèvements de la ressource en eau afin d'assurer la desserte en eau potable de l'ensemble de la population ;
- ▶ La création d'un nouveau château d'eau à même de répondre aux besoins de la commune pour l'adduction en eau potable et la lutte contre les risques incendie de forêt ;
- ▶ 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.

Aussi, les choix d'urbanisation seront fait au regard de la capacité de desserte en eau potable. Outre les dents creuses, le secteur de *La Descole* sera urbanisé en priorité par rapport à la cave coopérative : ce dernier présente un potentiel de logements plus important que *La Descole* est générerait une pression sur la ressource en eau trop significative au regard des capacités actuelles.



orientation

04

Les objectifs chiffrés

**OBJECTIF 4.1 : CONTENIR LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE**

La croissance démographique de Castelnaud-de-Guers varie en fonction des périodes. Elle connaît des fluctuations plus ou moins grandes, de 0,2% avant 1999 jusqu'à 2,3% de 1999 à 2008 pour progressivement ralentir à 1,1% de 2008 à 2013 et 0,7% de 2013 à 2018.

Le développement de la commune ne saurait être disproportionné. Le taux de croissance annuel moyen est fixé à 0,8% et se cale sur les objectifs du SCoT du Biterrois en cours de révision. Cela doit permettre l'accueil de nouvelles populations tout en assurant leur bonne intégration, mais aussi d'assurer l'adéquation avec les équipements de la commune (école, eau, assainissement...). L'objectif est d'atteindre une population d'environ 1320 habitants au début des années 2030.

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

**4.2.1. Les besoins endogènes : le point mort**

Les besoins endogènes du territoire sont exprimés par le desserrement des ménages, le besoin en résidences secondaires et l'évolution du parc de logements vacants.

L'hypothèse retenue est celle du ralentissement de la dynamique observée de desserrement des ménages, soit une réduction de la taille moyenne des ménages plus modérée qu'actuellement. En effet, l'apport démographique et notamment de jeunes familles avec enfant(s) doit permettre de ralentir la dynamique actuelle de diminution de la taille des ménages qui est de -1,8% par an entre 2013 et 2018. L'hypothèse du taux de desserrement retenu de 2021 à 2031 est de -0,25%. Les besoins pour le desserrement des ménages sont estimés à 19 logements.

Le PLHi approuvé de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée exige de prendre en compte un besoin de 20 résidences secondaires supplémentaires. Ces logements font partie intégrante des besoins endogènes du territoire.

De plus, le PLU intègre la résorption de logements vacants. Ceux-ci seront ramenés à une part d'environ 5% sur l'ensemble du parc de logements, soit une réduction de 15 unités par rapport à 2018. Cette remise sur le marché de biens inoccupés permettra de limiter la production de logements et de favoriser le réinvestissement urbain. Cette part de logements est à déduire des besoins endogènes du territoire.

**4.2.2. 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 2021-2031, est rendue nécessaire la production d'environ 64 logements.

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

Le besoin en logements est présenté dans le tableau ci-dessous.

Bilan du besoin en logements		
	Nombre de logements	Production annuelle moyenne
Besoin exogène	64	5
Besoin endogène	24	2
<i>Dont desserrement des ménages</i>	19	1
<i>Dont résidences secondaires</i>	20	2
<i>Dont logements vacants</i>	-15	-1

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

La lutte contre l'étalement urbain et la modération de la consommation d'espace passera par notamment par une répartition équilibrée des besoins en logements :

- ▶ Prise en compte du potentiel du parc de logements pour répondre aux besoins (environ 15 logements vacants) ;
- ▶ Prise en compte du comblement de l'ensemble des dents creuses du tissu bâti constitué (environ 16 logements) ;
- ▶ Prise en compte du potentiel de renouvellement urbain des friches de la cave coopérative et de *La Descole* (environ 37 logements) ;
- ▶ Prise en compte de 50% du potentiel en division parcellaire/densification des parcelles bâties (soit environ 13 logements).

Ainsi, le PLU ne prévoit aucun étalement urbain de l'habitat par rapport aux emprises urbanisées actuelles. Les extensions urbaines seront limitées au développement des équipements en continuité de l'urbanisation existante.

La consommation d'espace passée, sur la période 2011-2021, est d'environ 8,3 hectares , toutes vocations confondues. Le projet communal ambitionne de réduire de plus de 85% cette consommation en réinvestissant les sites dégradés et friches de *La Descole* et de la cave coopérative. La consommation d'espace nouvelle sera limitée à environ 1,2 hectare dont 0,9 ha environ, à l'Est de la salle polyvalente, pour les équipements et 0,3 ha environ pour l'habitat dans le secteur de *La Descole* (partie non occupée par des dépôts de matériaux).

Par ailleurs, la densité des opérations en renouvellement urbain sera d'au moins 16 logements par hectare et pourra être portée jusqu'à 20 logements par hectare.

