

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

L'an deux mille vingt-cinq, le 21 MAI à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur le Maire.

**Présents** Didier MICHEL-Chantal BESSOLES- Patrick ZIMMERMANN- Elodie GARÇON-Erick VIALLES- Witney BELLE ALBARET-Blandine LAIRD- Annie BRISSIAUD- Fabien MATEO

**Absents excusés** : Lucette PRADINES- Frédéric BERCHÉ-Laurent DELRIEU- Stéphanie ROUYER-Micheline VIDAL- Régine LAHOZ

**Pouvoirs** :

**Secrétaire** : BRISSIAUD Annie

**PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT  
ARRIVÉE LE :**

22 MAI 2025

**SIDRU  
BUREAU DU COURRIER**

**OBJET : DECLARATION PREALABLE EN MAIRIE DE TOUTE DIVISION PARCELLAIRE SUR LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES DU PLU**

Rappel du contexte :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnaud-de-Guers a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 mai 2025. À travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune entérine la volonté de « préserver l'aspect sauvage du territoire et rester un village agricole ». Le maintien de la vocation agricole du territoire couplée à la mise en valeur de patrimoine naturel suppose nécessairement de lutter contre le mitage de ces espaces et de prévenir contre les risques de cabanisation.

Ainsi, ces derniers font l'objet d'un classement en zone « A » et « N » du PLU, ce qui permet de poser un principe d'inconstructibilité en leur sein. Pourtant, certaines exceptions doivent être encadrées afin d'éviter toute spéculation foncière ou dérive non autorisée.

En effet, les divisions foncières ne relevant pas du régime du permis d'aménager peuvent générer un très fort impact sur l'ensemble des zones agricoles et naturelles, dans la mesure où elles aboutissent à une réduction des superficies réellement cultivables ou naturelles au profit de surfaces artificialisées. De surcroît, la relative rareté du foncier, le contexte économique conjugué à la crise de l'immobilier et le caractère remarquable des zones agricoles et naturelles à Castelnaud-de-Guers génèrent une spéculation foncière et un phénomène de cabanisation. Concernant ce point, la commune de Castelnaud-de-Guers a adhéré depuis 2021 à la charte anti-cabanisation du département de l'Hérault et s'engage ainsi à lutter contre la cabanisation.

Par la présente, la commune confirme son souhait de sanctuariser les espaces naturels et agricoles de Castelnaud-de-Guers en vertu des dispositions de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme en instaurant un périmètre qui permettra de soumettre, dans les zones « A » et « N » du PLU, identifiées en annexe, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager. La commune pourra s'opposer aux divisions si celles-ci sont de nature

à compromettre le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment son article L. 115-3 relatif à la soumission des divisions volontaires en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière au régime de la déclaration préalable ;

**Vu** la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

**Vu** la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

**Vu** la loi n° 2024-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

**Vu** la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le réchauffement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de Castelnaud-de-Guers approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2025 ;

**Considérant** qu'il est nécessaire de préserver les zones agricoles et naturelles définies en annexe, afin de pérenniser les activités agricoles existantes en optimisant leur fonctionnement économique d'une part et afin de sanctuariser les espaces naturels d'autre part ;

**Après en avoir délibéré,**

## **LE CONSEIL**

**à l'unanimité des voix exprimés :**

**SOUJET** à déclaration préalable les divisions volontaires des propriétés foncières se trouvant en zone « A » et « N » du PLU telles que figurant à l'annexe et au tableau de la présente délibération afin d'assurer la préservation des dites zones.

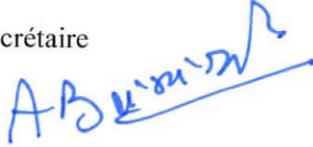
**PRECISE** que la présente délibération :

- ❖ Fera l'objet, conformément aux articles L. 2131-1, L. 2131-2 et R. 2331-1 du Code général des Collectivités Territoriales, d'une transmission au Préfet du département de l'Hérault au titre du contrôle de légalité et d'une publication sur le site internet de Castelnaud-de-Guers ne pouvant être inférieur à deux mois.
- ❖ Fera l'objet, conformément aux articles L. 2131-1 et R. 3121-1 du Code général des Collectivités Territoriales, d'une mise à disposition du public permanente et gratuite sur le site internet de Castelnaud-de-Guers dans leur intégralité.
- ❖ Fera l'objet, conformément aux articles R. 115-1 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie pour une durée d'un mois et mention de cet affichage dans un journal local. De plus, une copie de la présente délibération sera adressée sans délai

au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux et au greffe du tribunal judiciaire de Narbonne.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits

Secrétaire



Annie BRISSIAUD

Le Maire



Didier MICHEL

**Le Maire,**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Il est également possible de présenter, dans le même délai, un recours gracieux auprès du Maire de la Commune de Castelnau-de-Guers : ce recours gracieux interrompt le délai de recours contentieux qui ne courra à nouveau qu'à compter de la réponse au recours gracieux (le silence gardé pendant deux mois valant décision implicite de rejet).

Date de convocation : 16/05/2025

Date d'envoi au contrôle de légalité : 22/05/2025

Date d'affichage : 23/05 2025



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4 – Annexes  
Pièce n°4.11 – DCM et périmètre à l'intérieur duquel  
s'applique l'article L151-3 du code de l'urbanisme  
Plan de la commune 1/5000'

Prescription de la Réunion générale n°1 du PLU par DCM du 18/10/2010  
Avis de conseil de la réunion générale n°4 du PLU par DCM du 20/06/2016  
Réunion générale n°1 du PLU approuvée par DCM du 21/05/2015



**Légende**  
Périmètre des zones délimitées  
Délimitations foncières soumises à déclaration préalable  
Article L151-3 du Code de l'Urbanisme

