



REÇU EN MAIRIE LE  
30 SEP. 2019  
CASTELNAU DE GUERS

Direction Générale des Services

26 SEP. 2019

Montpellier, le



AT/10 000

DGA-Aménagement du territoire  
Pôle Solidarités Territoriales / DUIFP

MONSIEUR JEAN-CHARLES SERS  
MAIRE DE CASTELNAU DE GUERS  
HOTEL DE VILLE  
PLACE DE LA MAIRIE  
34120 CASTELNAU DE GUERS

Dossier suivi par : Marie Languépin  
Références : D19-003977  
T : 04.67.67.65.33  
F : 04.67.67.59.28  
E : [mlanguépin@herault.fr](mailto:mlanguépin@herault.fr)

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelnau-de-Guers, le Conseil municipal a arrêté dans sa séance du 20 juin 2019 le projet de PLU de la commune.

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le Département est associé à l'élaboration ou la révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et doit donner un avis sur ces projets en tant que personne publique associée (PPA).

C'est pourquoi, après analyse des documents, je porte à votre connaissance les observations qui suivent.

La commune de Castelnau-de-Guers est située dans la vallée de l'Hérault, au sud-est de Pézenas. Le village médiéval bâti sur un éperon rocheux est doté d'un patrimoine remarquable. Le territoire agricole offre des paysages de grande qualité qui sont des atouts touristiques valorisés par de nombreux chemins de découverte.

#### **I. Rappel des principaux objectifs du PLU de la commune de Castelnau-de-Guers**

- Préserver l'aspect sauvage du territoire et rester un village agricole
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine
- Maîtriser le développement urbain
- Conforter l'échelle villageoise et de proximité

La commune a un objectif de 1394 habitants à l'horizon 2030, soit environ 180 habitants nouveaux et 70 logements supplémentaires.

REÇU EN MAIRIE LE  
30 SEP. 2019  
CASTELNAU DE GUERS

30 SEP. 2019

**II. Observations dans le cadre des compétences obligatoires et volontaristes du Département : le document d'urbanisme arrêté prend-il en compte les projets relevant des compétences du Département ?**

**Concernant les routes départementales :**

La commune a associé le Département tout au long de la procédure, ainsi la prise en compte des besoins en lien avec le réseau routier départemental est bien inscrite dans le document : un emplacement réservé est prévu sur la RD 32 pour sécuriser l'accès au hameau agricole envisagé.

Par ailleurs, l'aménagement du carrefour RD 32 / RD 161 a été réalisé en 2018 et un projet de bande cyclable vers Pézenas est en cours.

*Pour toute demande ou conseil sur ces aspects, vous pouvez vous rapprocher de notre agence départementale technique des routes « Thau Plaine d'Hérault » (contact : M.Frédéric Jauch – Directeur – 04 67 67 82 71)*

**III. Observations du département dans le cadre de ses politiques d'aménagement ou à titre de conseil**

**1 - La densité du logement : le document d'urbanisme arrêté préconise-t-il une gestion économe du foncier ainsi que des formes urbaines denses ?**

Le document présente une analyse précise du périmètre actuellement urbanisé (56 ha) et des possibilités de réinvestissement urbain, soit en comblement des dents creuses, soit en densification. Les logements vacants ou transformables par réhabilitation sont également comptabilisés, ce qui représenterait un total d'environ 55 logements réalisables. Des densités acceptables sont prévues sur les secteurs des dents creuses (17 logts/ ha) et sur les parcelles densifiables (12 logts/ ha).

L'objectif du projet communal est de favoriser ce réinvestissement en ne créant aucune nouvelle extension urbaine à vocation d'habitat.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Équipements et Espaces Publics » décline les objectifs visant à améliorer le fonctionnement urbain de la commune, notamment en développant des liens entre les lieux de vie publique et les quartiers excentrés du village.

**2 - Le foncier agricole et naturel : le document d'urbanisme arrêté impacte-t-il des terres agricoles et des éléments naturels majeurs ?**

En réponse aux enjeux d'une agriculture dynamique mais en mutation, le document propose une stratégie traduite dans une « OAP agricole » et un zonage qui préserve largement les terres agricoles et en particulier les terres AOC (Picpoul de Pinet), les « bons » sols et les secteurs irrigables.

Un secteur Ah réduit (1,85 ha) est destiné à recevoir les nouvelles exploitations sous forme de hameau agricole. Ce secteur fait l'objet d'un emplacement réservé.

L'« OAP agricole » apporte également des réponses sur la protection des paysages, l'installation d'une nouvelle bergerie, le développement et la protection des chemins d'accès aux parcelles cultivées et précise les orientations d'aménagement du hameau agricole.

*Afin de répondre encore mieux aux objectifs de préservation, une carte précise des réseaux d'irrigation et des périmètres AOC aurait pu être disponible dans votre document.*



En ce qui concerne les zones humides, la trame bleue est bien identifiée dans le zonage. Le document rappelle le rôle primordial des ripisylves (biodiversité, frein en cas de crue) et souligne l'enjeu important de leur conservation. Le recul des constructions est de 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés sur le plan et de 5 mètres pour tous les autres cours d'eau et les fossés. De plus les éléments du patrimoine écologique sont protégés au titre de l'article L151-23 et font l'objet de prescriptions claires dans les règles communes à toutes les zones.

### **3 - Le logement social : le document d'urbanisme arrêté contribue-t-il à renforcer l'offre locale de production de logements sociaux ?**

La commune fait le constat d'une insuffisance en logement accessible : un manque de logement en location et particulièrement de logement locatif social (LLS) et ce malgré la réalisation de 14 logements sociaux en 2015 et de 15 autres plus récemment.

Afin de répondre à ces enjeux, plusieurs outils sont mobilisés dans votre document : d'une part, un secteur de mixité sociale permettra la réalisation de 11 LLS et d'autre part, les opérations de 5 logements ou plus devront prévoir 1 LLS. L'article L151-28 2<sup>e</sup>alinéa est aussi instauré sur tout le territoire urbanisé, ce qui est à souligner, il permet une majoration de 30% de l'emprise au sol autorisé pour toute opération de logement social.

*Pour encourager la réhabilitation de logement ancien, la PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale) pourrait être mobilisée : c'est un dispositif adapté pour les communes dont l'intérêt est de conjuguer à la fois la mise sur le marché locatif de logements à niveaux de loyers accessibles tout en favorisant la valorisation du patrimoine communal. Mes services sont à votre disposition pour des renseignements complémentaires sur ce dispositif ou toute autre question.*

### **4 - La mobilité : le document d'urbanisme prend-il en compte les enjeux de mobilité ?**

Le document est particulièrement précis sur l'amélioration des mobilités de la commune :

- L'« OAP Equipements et espaces publics » identifie les actions pour créer de nouveaux cheminements doux entre les quartiers, pour améliorer les conditions de stationnement, valoriser les entrées de village et accompagner les aménagements par une signalétique adaptée.
- L'itinéraire cyclable vers Pézenas est inscrit dans le PADD.
- Les chemins de randonnée (dont le PR de l'Ermitage Saint-Antoine et celui de la Via Domitia inscrits au PDESI) ainsi que les chemins nécessaires aux activités agricoles sont identifiés dans le PADD et pour la plupart protégés dans le règlement graphique et littéral au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Il est notamment indiqué que « ceux-ci doivent être conservés à un usage public et leur continuité ne peut être remise en question par un projet d'aménagement ou de construction ».
- Pour préserver les accès aux terres agricoles et aux pâtures les chemins agricoles sont aussi identifiés dans l'« OAP agricole ».
- Pour toutes les zones urbaines et d'équipement, un effort de réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers est exigé dans le règlement.

### **5 - L'eau et l'assainissement : les objectifs du PLU sont-ils en cohérence avec la ressource et les capacités des équipements ?**

La commune est alimentée par un forage situé dans la nappe alluviale de l'Hérault, sur la commune de Pézenas. On peut apprécier la bonne prise en compte des périmètres de captage sur la commune (plan des servitudes et DUP en annexe), du Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) de l'Hérault approuvé en 2018 et des deux Zones de

Sauvegarde Exploitées (ZSE) en lisière de commune identifiant des entités stratégiques pour l'alimentation en eau potable du secteur.

La station d'épuration a une capacité suffisante pour l'augmentation de population envisagée.

D'autre part, la problématique du pluvial est traitée par des préconisations de gestion strictes dans le règlement.

**Autres conseils :**

- Sur la carte de majoration des emprises, le numéro d'article du Code de l'Urbanisme semble erroné (151-28 et non pas 151-38).
- Sur le Plan de zonage : il y a une différence d'affichage des zones inondables et des secteurs AZI (orientation des hachures) entre le plan et la légende du plan.
- Performances énergétiques ou environnementales : Les principes de performances énergétiques sont intégrés au règlement et incités par la mobilisation de l'article L151-28 ce qui est intéressant. Ainsi les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive disposent d'une majoration de hauteur et d'emprise au sol. Il serait adapté de ne pas imposer l'intégration des dispositifs en toiture car cela peut présenter, dans certaines situations, des surcoûts dissuasifs. Le guide d'intégration architecturale des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon pourrait utilement être annexé au document  
([https://www.pole-energies11.org/wp-content/uploads/2014/05/livret\\_guide\\_des\\_capteurs\\_2015-web.pdf](https://www.pole-energies11.org/wp-content/uploads/2014/05/livret_guide_des_capteurs_2015-web.pdf))

Le Département vous félicite de la qualité de votre document en termes d'objectifs volontaristes, de contenu exhaustif, de mobilisation d'outils innovants et également sur la facilité de lecture et de compréhension de l'ensemble des pièces, notamment du règlement.

En conclusion, au vu des éléments présentés dans le projet du PLU de la commune de Castelnau-de-Guers, j'émet **un avis très favorable** à ce document.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures

Pour le Président et par délégation,  
La Directrice du Pôle des Solidarités territoriales

Didar Gelas

