

## EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Affiché le

ID : 034-213400567-20221102-ML0602112022-DE

## DE LA COMMUNE DE CASTELNAU DE GUERS

L'an deux mille vingt-deux, le 2 novembre à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur le Maire.

*Le quorum n'ayant pas été atteint lors de la dernière séance du Conseil Municipal du 20 octobre 2022, le Conseil, à nouveau convoqué, peut délibérer valablement quel que soit le nombre des membres présents (art l2121-17 CGCT) pour les seules questions reprises de l'ordre du jour de la première réunion qui n'avait pu se tenir faute de quorum.*

**Présents** : MICHEL Didier – PRADINES Lucette – ZIMMERMANN Patrick – GUIBERT Michel – LAIRD Blandine – MATÉO Fabien – SERS Jean-Charles – CROS Roland - BESSOLES Chantal – OZERAY Séverine

**Absents** : DELRIEU Laurent

**Absents excusés** : BELLE ALBARET Witney - BRISSIAUD Annie – BERCHÉ Frédéric – GARCON Elodie

**Pouvoirs** : BRISSIAUD Annie à MICHEL Didier  
BERCHÉ Frédéric à MATÉO Fabien  
GARCON Elodie à ZIMMERMANN Patrick

**OBJET : DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Monsieur le Rapporteur rappelle aux membres du Conseil que par délibération du 18 novembre 2020, la révision du PLU était approuvée ; il explique qu'il est désormais nécessaire d'acter le débat sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

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...).

Quatre orientations majeures ont été définies pour le PADD de la Commune dans le cadre d'une concertation que nous avons organisée.

- 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 et de l'Hôtel désaffecté de l'avenue de Pézenas, le taux de croissance annuel moyen est fixé à + 0.8% entre 2019 et 2030 puis + 0.6% entre 2031 et 2034 (afin d'intégrer 2033). A l'horizon 2033, Castelnau de Guers devrait compter environ 1401 habitants, soit 148 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 74 logements devront être produits en 2019 et 2033.

La production de logements devra être répartie entre renouvellement artificialisés et friches (environ 45), prises en compte du potentiel (environ 15 logements vacants), et du potentiel en densifications dans l'enveloppe urbaine existante (environ 25).

Le PLU prévoit une consommation dans le respect du cadre fixé par le Scot :

- Environ 3000m<sup>2</sup> pour l'habitat
- Moins d'un hectare pour les équipements

Soit seulement un total de 1,2 hectare environ de consommation d'espace.

Le PADD est soumis au débat des membres du Conseil Municipal.

Lecture par Mr GUIBERT de l'introduction de ce PADD et expose ses axes majeurs.

Mr CROS s'étonne que les chiffres annoncés pour la consommation d'espace ne correspondent pas à ceux qu'il avait.

Mr GUIBERT explique que la consommation d'espace représente 9000 m<sup>2</sup> à l'Est de la salle polyvalente pour les équipements et 3000 m<sup>2</sup> pour l'habitat dans le secteur de la Descole.

Le secteur de la cave coopérative et une partie d'une surface de 6000 m<sup>2</sup> de la Descole sont considérés comme des friches ou des secteurs dégradés.

Mr Didier MICHEL rappelle que l'étalement urbain est très contraint, qu'il y a aussi la contrainte du château d'eau. Quand le 2<sup>ème</sup> château d'eau sera construit vers 2028, il y aura de nouvelles possibilités.

On a besoin de terrains pour que les jeunes puissent construire. C'est de plus en plus difficile sur Castelnau-de-Guers.

Mr Jean-Charles SERS rappelle que quand on cherche des solutions pour s'agrandir, à Castelnau, c'est compliqué, car on atteint vite les limites, beaucoup de contraintes (PPRI.); on est vite limité.

En 2001 quand les quartiers en direction de Pézenas sont sortis, il n'y a que 11 personnes de Castelnau qui ont construit réellement.

Mr Michel GUIBERT rappelle qu'ici ce sont des terrains communaux qui permettront de maîtriser l'accession à la propriété.

Mr Jean-Charles SERS dit que les 140 habitants de plus, ce ne seront pas des castelnaulais qui vont construire. Les arrivées de nouveaux Castelnaulais sont en majorité des retraités et c'est impossible de privilégier les Castelnaulais. La réalité à Castelnau est que ce n'est pas la construction de nouvelles maisons qui vont maintenir les gens à Castelnau ou remplir l'école. C'est le travail, et les logements sociaux.

Mr Didier MICHEL rappelle que ce problème est national, si l'État persiste à nous imposer ces chiffres la situation va vite devenir impossible de trouver des terrains pour des locaux car le manque de terrains implique une hausse de prix des terrains. 140 habitants d'ici 2033 ne représente pas un apport important sur le village.

Hameaux :

Mr Didier MICHEL explique que le projet de la zone agricole a grandement été simplifié par rapport au projet initial qui était situé sur des terrains privés, cela afin de pouvoir sortir un projet moins cher.

Le nouveau projet ne prévoit pas d'habitation et se trouve sur du foncier entièrement maîtrisé par la commune. La CAHM vient de terminer le recensement des candidats potentiels qui sont aujourd'hui au nombre de 8.

Question : est-ce que se sont que des castelnaulais ? Mr Didier MICHEL répond que oui pour 7 d'entre eux et que le 8<sup>ème</sup> a sa propriété viticole sur PINET mais habite à Castelnau de Guers.

Mr Roland CROS se questionne sur la faisabilité du projet à cette discontinuité urbanistique.

Mr Didier MICHEL dit que la question ne se pose pas car c'est une zone sans habitation.

Mr Jean-Charles SERS défend l'emplacement du précédent projet aux Caïrades basses au motif de l'impact paysager et qu'il n'y a pas beaucoup d'endroit possible. Le retour d'expérience montre que quand il y a une habitation, il y a plus de sécurité, c'est moins visité et plus de candidats.

Mr Didier MICHEL rappelle que depuis que les ateliers municipaux sont dans ce secteur, il n'y a pas eu de souci de sécurité.

L'AGGLO avance prudemment sur les zones de hameaux ; seul celui de Saint-Thibéry a été réalisé ; les coûts de réalisation deviennent de plus en plus élevés. L'avantage du projet actuel est la maîtrise du foncier. L'alimentation électrique existe même s'il faut la renforcer. L'eau est déjà disponible par forage. Celui-ci a été récemment acquis par la commune. La dernière analyse montre qu'elle est potable.

Quand il y a des maisons, les coûts d'aménagement sont énormes.

Le projet doit être à minima et l'impact paysager devra effectivement être une priorité dans ce projet. Peut-être que des hangars pourront être collectifs, mettre du solaire sur les toitures pour alléger les coûts.

Il y a un réel besoin, il y a 8 candidats.

Mr Fabien MATEO demande à Mr Jean-Charles SERS pourquoi le précédent projet avait été situé aux Caïrades Basses sur des terrains privés. Mr Jean-Charles SERS rappelle que les hameaux agricoles sont de la compétence de l'agglo et que c'était elle qui portait le projet.

Panneaux solaires :

Mr Roland CROS est surpris mais content que ce soit inscrit dans le PADD, car une vraie affirmation de sa politique. C'est l'avenir mais il faut faire attention aux grands projets sur Castelnau.

Mme Blandine LAIRD rappelle que cela sera impossible sur le périmètre du château, des bâtiments de France.

Mr Didier MICHEL précise que l'appellation du Picpoul de Pinet est défavorable au projet solaire de grande envergure qui dénaturerait le paysage.

Mr Michel GUIBERT rajoute qu'ici il n'y a pas d'éoliennes ou de panneaux solaires autorisés dans les zones agricoles.

Mme Blandine LAIRD enrichit en disant qu'il faut faire attention au paysage sinon nos paysages vont ressembler à l'Espagne.

Mr Jean-Charles SERS demande ce qu'il en est des bornes électriques rechargeables pour les voitures.

Mr Patrick Zimmermann explique qu'au nouveau parking des Aïrettes, les gaines ont été prévues et que cela fera 2 places au cœur de ville. Cela a déjà été anticipé et quand il y aura des futurs travaux, automatiquement des gaines seront prévues.

Pour une borne, la taxe annuelle est de 600 euros par an. Pour le moment on attend. La subvention n'est pas faramineuse, un travail est en cours avec Hérault Energie.

Mr Jean-Charles SERS ajoute qu'il faut revoir sa manière de fonctionner, de vivre, de se déplacer, ce n'est pas que les 600€, il faut aussi refaire les chemins.

Mobilité :

Mr Didier MICHEL explique que le Conseil Départemental et l'AGGLO se penchent sur une liaison voie douce (pour tous, trottinettes, vélos, piétons...).

Mr Jean-Charles SERS explique que le cyclable a un coût et que c'est pour ça que c'est une voie douce.

Mr Fabien MATEO explique que Frédéric BERCHÉ et lui ont rencontré la mairie de Pézenas, le Département et l'Agglo. C'est déjà à l'étude. La réflexion se porte sur l'aménagement d'une voie qui appartient au Département. Le terme cyclable ou voie douce sera choisi en fonction du mode de financement possible. La circulation sera sécurisée.

Mr Didier MICHEL rajoute qu'à terme l'agglo a pour objectif de mailler toutes les communes de l'AGGLO et de les relier par une voie qui partirait du Sud au Nord de l'Agglo. Castelnau de Guers de par sa proximité par rapport à Pézenas devrait être prioritaire.

Dans ce PADD, il n'y a pas de bouleversement, Castelnau sera toujours là, il n'y a pas de zone industrielle ni de zone commerciale de prévue.

Mr Didier MICHEL et Mr Michel GUIBERT rappellent que cette procédure est règlementée qu'il y aura une réunion publique au moment du zonage et une enquête publique.

La cave coopérative intéresse de nombreux promoteurs qui sont venus démarcher. Mr Jean-Charles SERS dit que les coûts de démolition sont exorbitants. Ce n'est pas intéressant.

Mr Didier MICHEL dit que devant la raréfaction des terrains à construire cela intéressera de plus en plus les promoteurs et la commune pourra le monnayer.

Mr Jean-Charles SERS dit que compte tenu de l'achat de la cave, la relocalisation de l'aire de lavage, les coûts des terrains de la cave vont vite grimper.

En l'état la cave est dangereuse, les tuiles menacent de tomber.

Mr Roland CROS demande si tout le bâtiment sera détruit ? Mr Didier MICHEL dit qu'une partie de la cave serait conservée.

## LE CONSEIL

Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil Municipal de prendre acte du débat sur les orientations du projet de PADD dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.

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

Le Maire



Didier MICHEL

Date de convocation : 24.10.2022

Date d'envoi au contrôle de légalité : 09.11.2022

Date d'affichage :