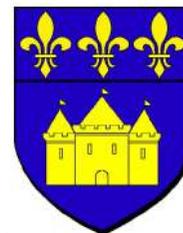


COMMUNE DE CASTELNAU-DE-GUERS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES HERAULT MEDITERRANEE



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU DE CASTELNAU-DE-GUERS

Réunion Publique n°2

26 AVRIL 2024



Sommaire

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : PADD

- En quelques mots, le PADD c'est quoi?
- Le PADD : document socle du PLU exprimant la politique de la commune

TRADUCTION EN MATIÈRE DE PIÈCES RÉGLEMENTAIRES : ZONAGE ET RÈGLEMENT

- Le projet de pièces graphiques : plans de zonages
- Le projet de pièce écrite : règlement

TRADUCTION EN MATIÈRE DE PIÈCES RÉGLEMENTAIRES : OAP ET AUTRES SECTEURS DE PROJETS

- Secteur de projet : mixte - habitat / équipement d'intérêt collectif / commerce
- Secteur de projet : habitat
- Secteur de projet : mixte - habitat / équipement public
- Secteur de projet : économique agricole
- Secteurs de projet : économique touristique

EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PROGRAMMATION DU PLU

CALENDRIER PROCHAINES ETAPES

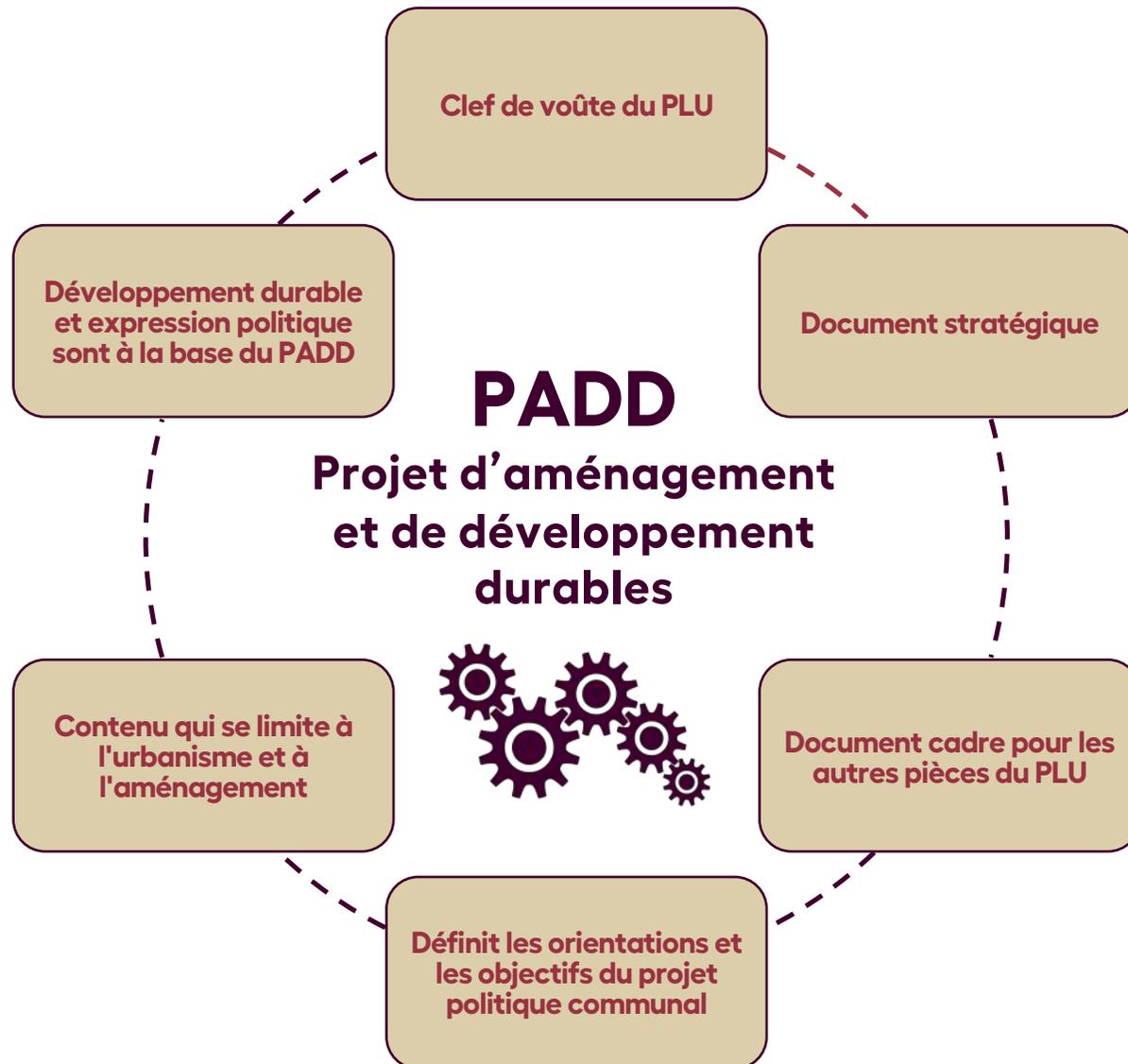
TEMPS LIBRE : QUESTIONS / REPONSES



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**



En quelques mots, le PADD c'est quoi?



Le PADD : document socle du PLU exprimant la politique de la commune

1^{er} DEBAT DU PADD : Novembre 2022

4 grandes orientations

- Un développement urbain favorable à la préservation de la silhouette villageoise
- Miser sur un développement en cohérence avec l'identité rurale, naturelle et agricole du territoire
- Un engagement du territoire dans la transition écologique et citoyenne
- Les objectifs chiffrés

NOUVEAU DEBAT DU PADD : Avril 2024

Une version consolidée faisant suite à la réunion des PPA

- Apports relatifs notamment l'évolution du SCOT, les références réglementaires au code de l'urbanisme, le projet agricole, la démographie et le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, objectifs chiffrés au regard de l'INSEE et du SCOT du Biterrois, réunion préalable à l'arrêt de projet avec les personnes publiques associées...
- Pas de bouleversement de l'économie générale du PLU
- Sécurisation juridique de la procédure de PLU

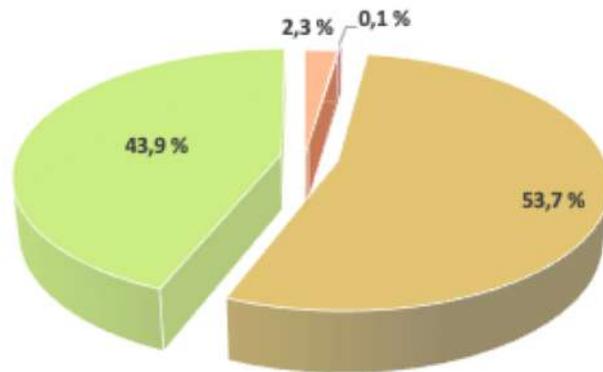


**TRADUCTION EN MATIÈRE DE PIÈCES
RÈGLEMENTAIRES : ZONAGE ET
RÈGLEMENT**

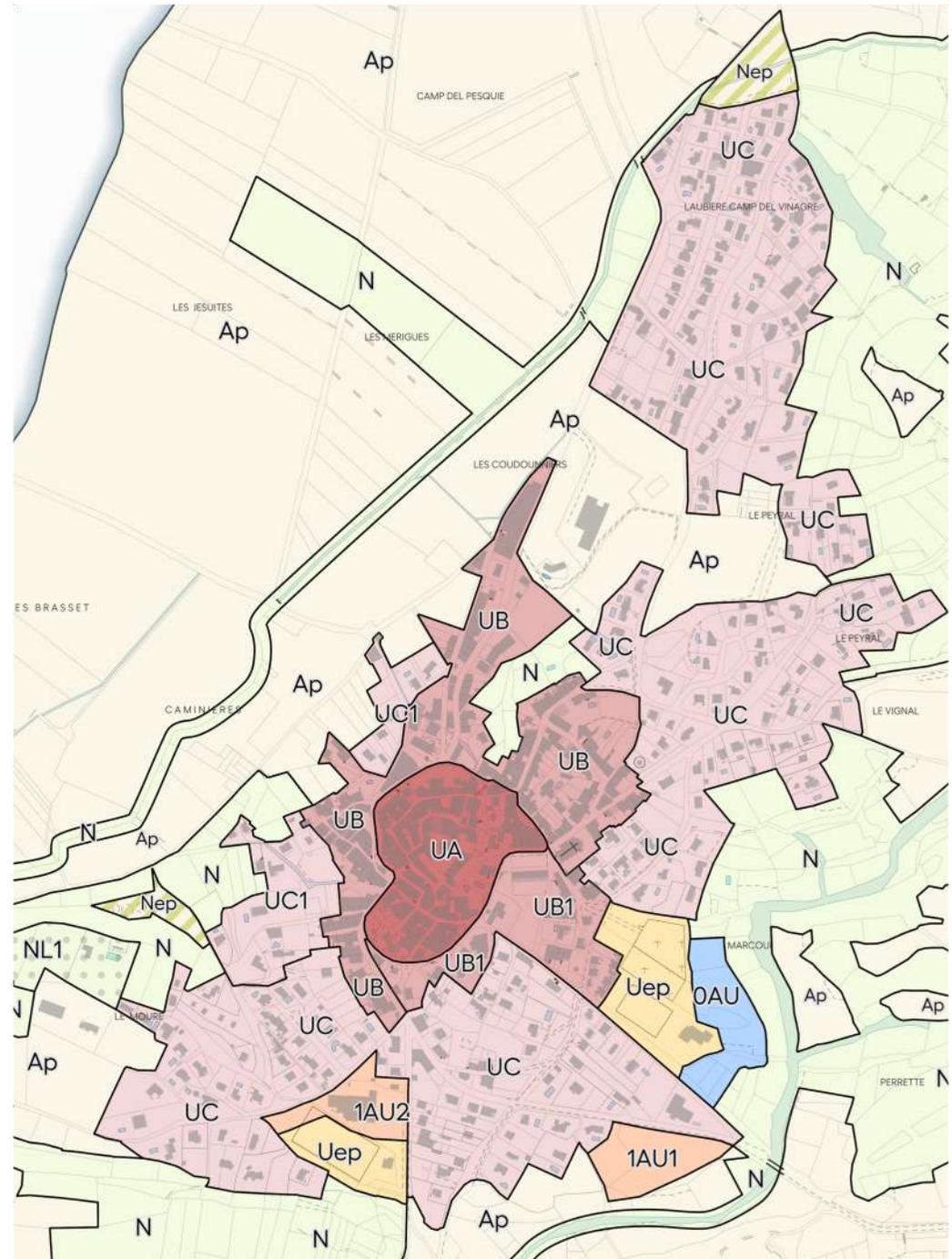


Le projet de pièces graphiques : plans de zonage

ZONE AGGLOMEREES

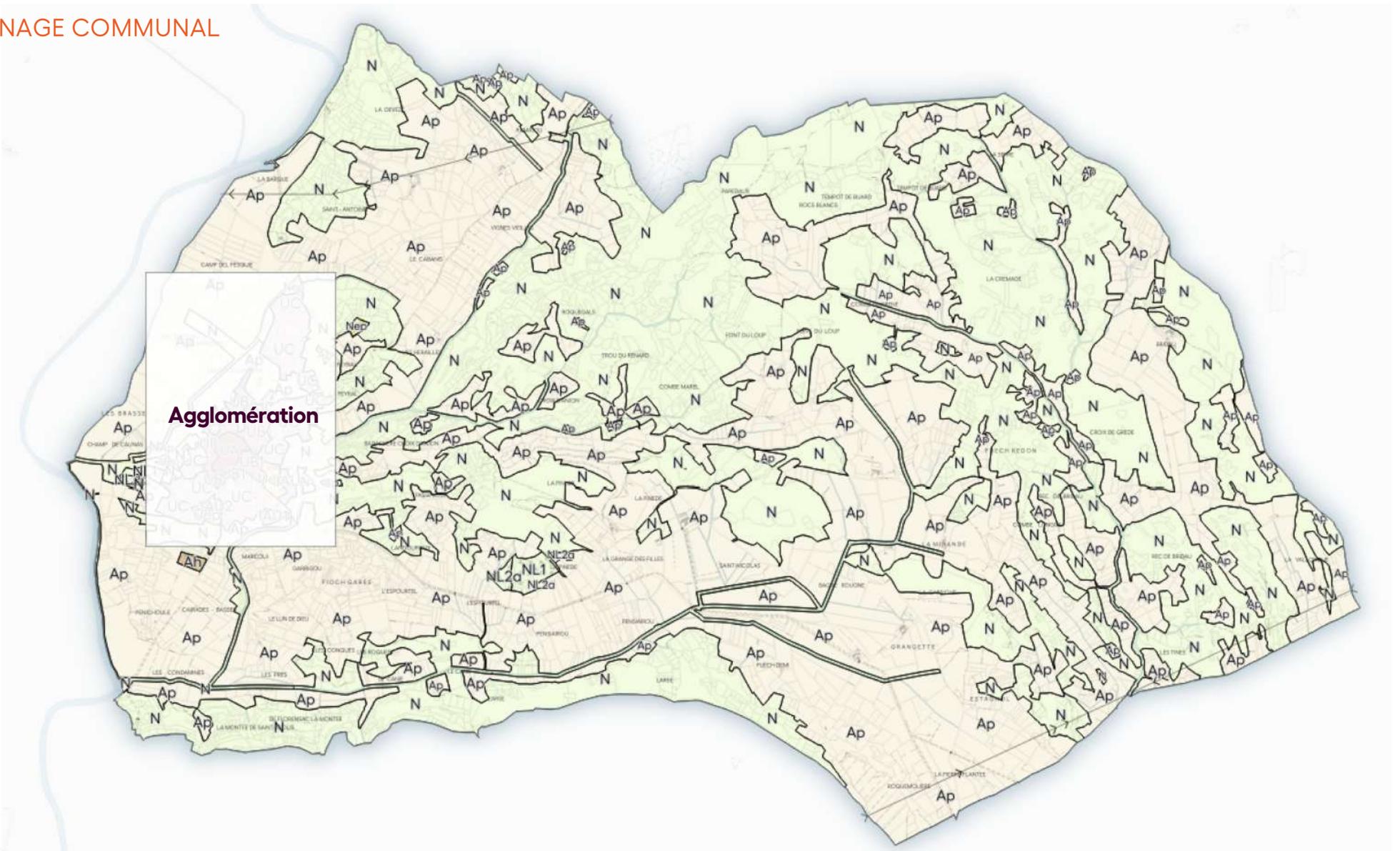


- Zones URBAINES U
- Zones À URBANISER AU
- Zones AGRICOLES A
- Zones NATURELLES N



Le projet de pièces graphiques : plans de zonage

ZONAGE COMMUNAL



Le projet de pièce écrite : règlement

DES APPORTS VISANT A AMELIORER LA COMPREHENSION, LA LISIBILITE ET L'USAGE

- Définitions nationales et locales issues du Code de l'urbanisme
- Dispositions générales visant à grouper les éléments par thématique et grévant l'ensemble des zones du PLU

DES NOUVEAUTES VISANT A COMPLETER LES PROTECTIONS ET DEFINIR LE DEVELOPPEMENT FUTUR

- Définition de mesures visant aux protections patrimoniales et écologiques
- Amélioration de la prise en compte des risques et des servitudes d'utilité publiques afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes
- Etablissement de règles pour les secteurs de projets
- Apports relatif aux réseaux (AEP/EU/Pluvial)



**TRADUCTION EN MATIÈRE DE PIÈCES
RÈGLEMENTAIRES :
OAP ET AUTRES SECTEURS DE
PROJETS**



OAP et autres secteurs de projet

En matière d'habitat et de logements :

L'objectif est d'atteindre une population d'environ **1 368 habitants à l'horizon 2034** (au 1er janvier) soit environ 137 habitants supplémentaires par rapport à 2020.

Ainsi le PLU prévoit des secteurs de projets dont l'ouverture à l'urbanisation suit un échancier jusqu'à cet horizon.

Le projet communal tient compte du potentiel de mutation du bâti et de densification au sein de l'enveloppe urbaine.

Les extensions urbaines sont ainsi limitées et permettent uniquement de compléter le besoin défini par le projet de PLU.

En matière de développement économique : agriculture et tourisme :

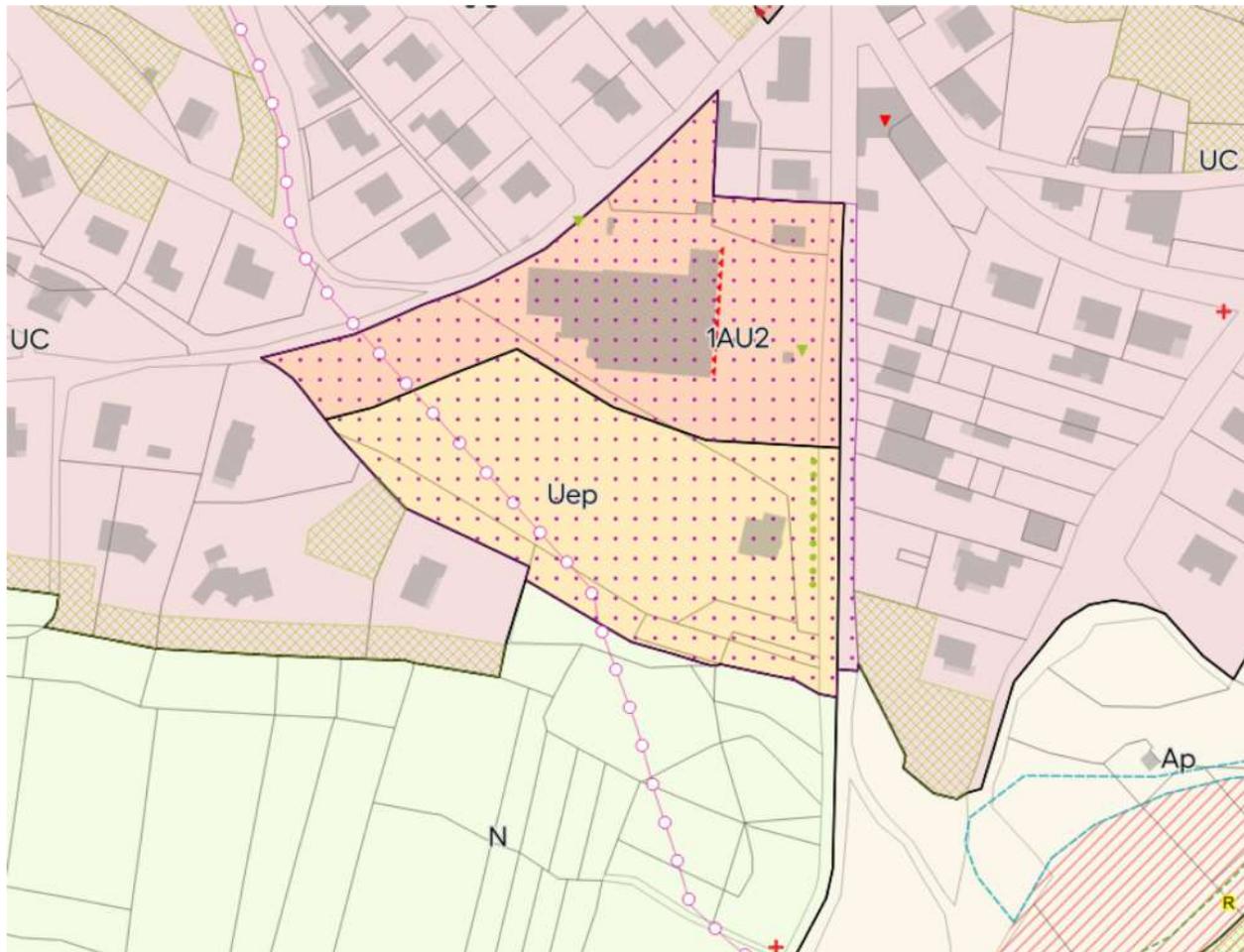
Une traduction des objectifs du PADD dans le projet réglementaire.

Et 5 : ne figurant pas sur la présente carte



Secteur de projet : mixte - habitat / équipement d'intérêt collectif / commerce

LE SECTEUR DE LA CAVE COOPERATIVE : un projet d'ensemble en devenir



Renouvellement urbain et mixités sociale et fonctionnelle

Emprise de l'OAP : 1,75 ha

Zone 1AU2

Emprise : 0,85 hectare

Programmation globale minimale : 35 logements

Habitat individuel pavillonnaire : 15 lgts

Habitat collectif (R+1 et R+2) : 10 lgts sociaux à produire

Équipements d'intérêt

collectif :

400 m² de SDP destinés à locaux commerciaux et / ou des équipements d'intérêt collectif

Zone Uep destinée aux équipements sportifs et de

loisirs

Emprise : 0,90 hectare

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / OAP SECTORIELLE N°1 / CAVE COOPERATIVE

Légende

..... Périimètre du secteur à OAP

Mobilités / Déplacements

-  Voie à double sens à créer
-  Voie à requalifier / à réaménager
-  Cheminement piétons / cyclos à créer
-  Rond-point à réaménager

Morphologie urbaine

-  Bâti à conserver
-  Habitat individuel
-  Habitat individuel dense
-  Habitat collectif dense
-  Terrain de tambourin à maintenir
-  Equipements sportifs à aménager

Espace public / Environnement / Paysage

-  Parvis dont stationnement et espace paysagé réalisé
-  Localisation potentielle des ouvrages de gestion hydraulique
-  Talus à aménager
-  Arbre à conserver
-  Plantation à réaliser (non exhaustif)
-  Canalisations enterrées de gaz
-  Zone non-aedificandi / non plantandi



0 25 50 m




ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / OAP SECTORIELLE N°2 / LA DESCOLE

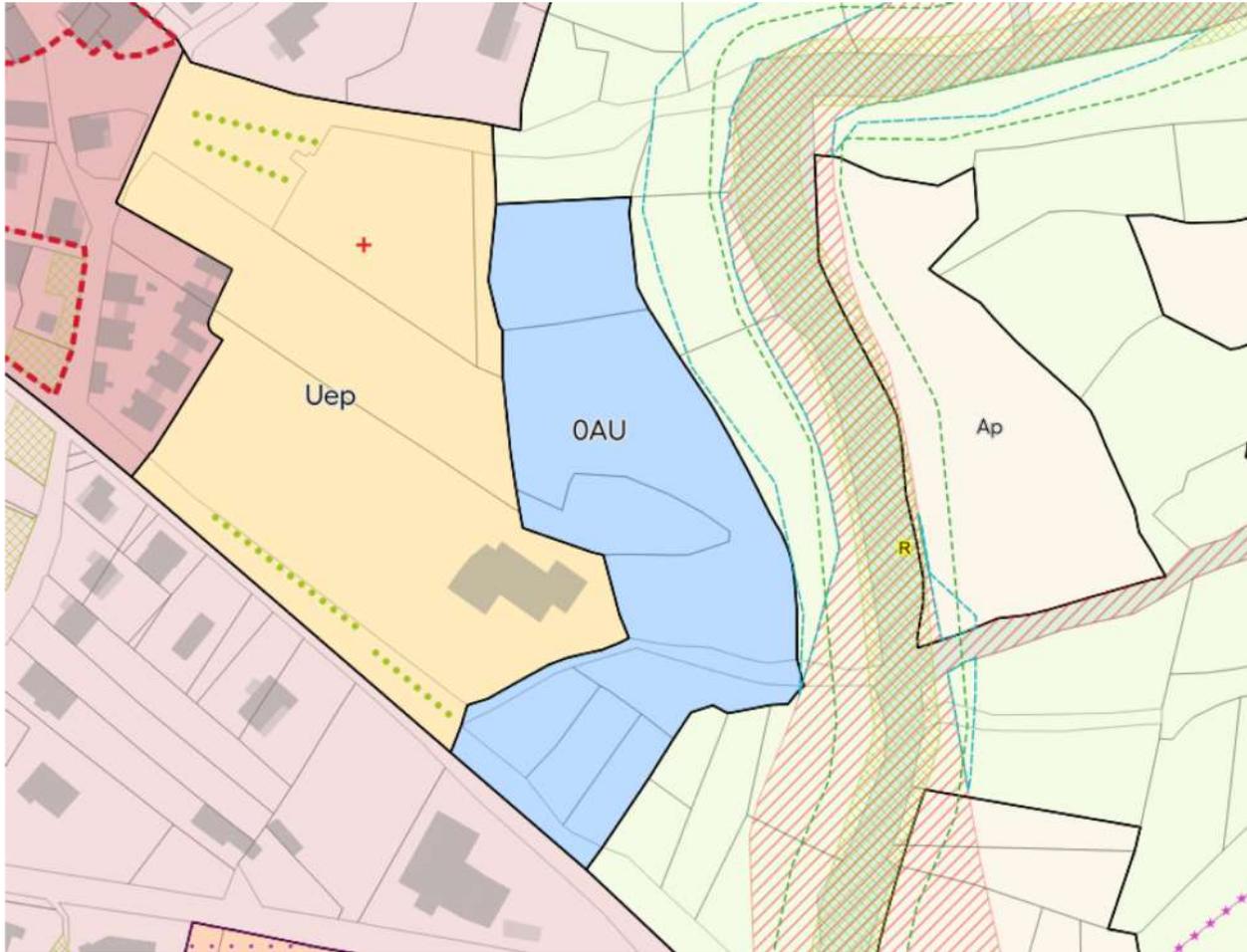
Légende

- Périmètre du secteur à OAP
- Mobilités / Déplacements**
- Voie à sens unique
- Cheminement modes doux
- Carrefour à aménager
- Morphologie urbaine**
- Habitat individuel
- Habitat individuel dense
- - - Recul obligatoire des clôtures de 1 m en recul du haut de talus
- Espace public / Environnement / Paysage**
- ▨ Localisation préférentielle ouvrage de gestion hydraulique
- Arbre à conserver
- Arbre d'alignement + haie arbustive mixte à planter
- Haie végétale mixte à planter
- ▨ Espace écologique à préserver
- ▨ Talus existant



Secteur de projet : mixte - habitat / équipement public

LE SECTEUR MARCOULI : un projet en extension en réflexion à long terme



Emprise de l'OAP : 0,65 ha

Zone OAU

Équipement public : à définir
+
Logements : 10 logements

Secteur de projet : économique agricole

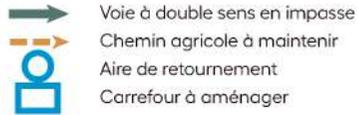
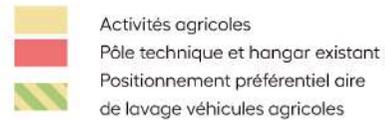
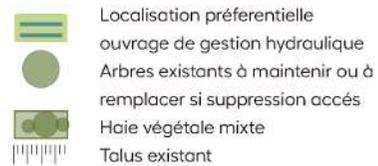
LE HAMEAU D'ACTIVITES AGRICOLES : Un besoin identifié par l'enquête agricole



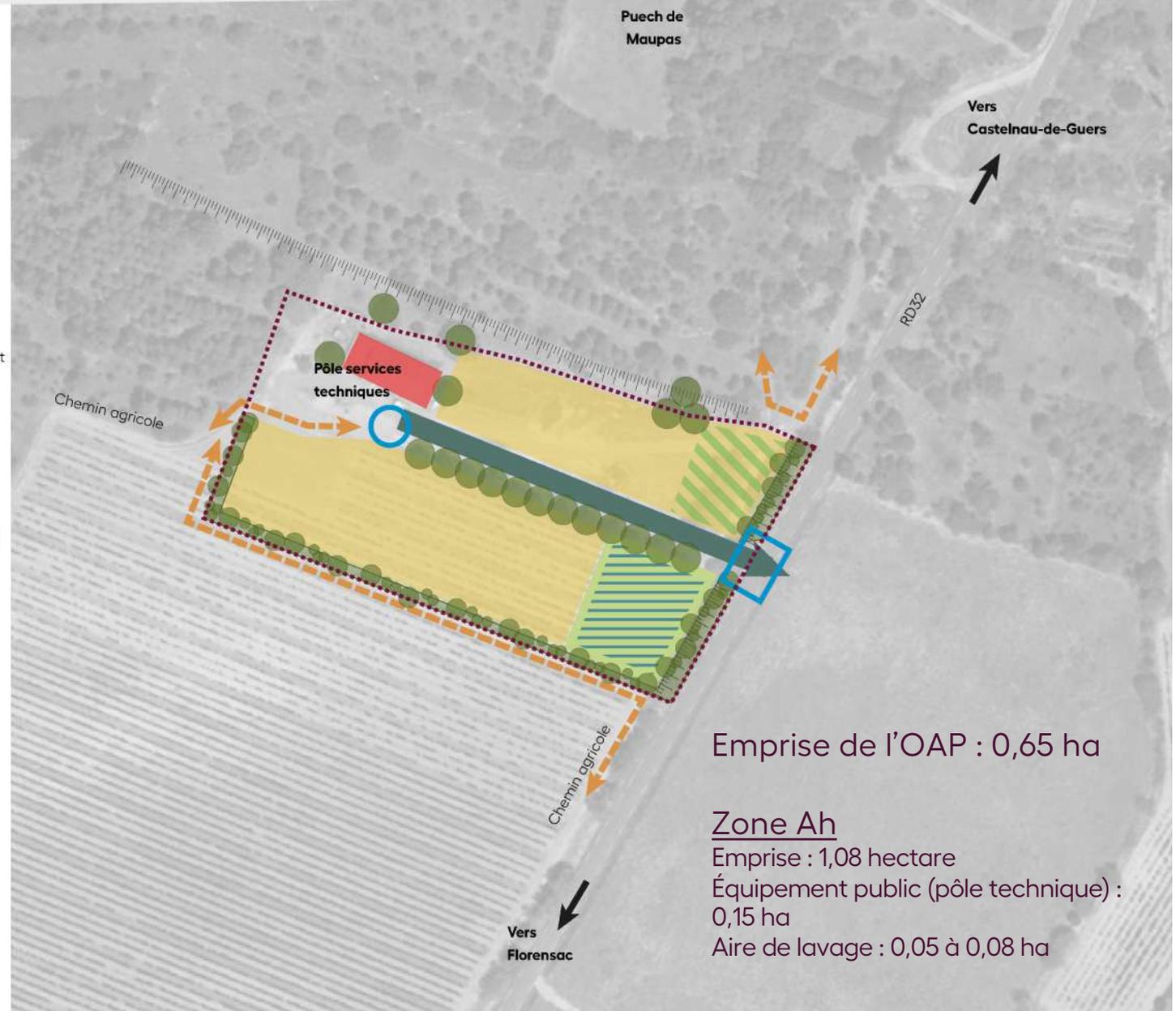
- Pas de nouveaux sièges d'exploitations destinés aux viticulteurs-récoltants
- Cave coopérative de Pomérois
- Pas de logements
- Agrandissement hangar pôle technique
- Conflits d'usage en zone agglomérée
- Aire de lavage des véhicules agricoles
- Foncier communal
- Projet d'arrachage de la vigne

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / OAP SECTORIELLE N°3 / HAMEAU D'ACTIVITES AGRICOLES
Légende

..... Périmètre du secteur à OAP

Mobilités / Déplacements

Morphologie urbaine

Espace public / Environnement / Paysage


0 25 50 m

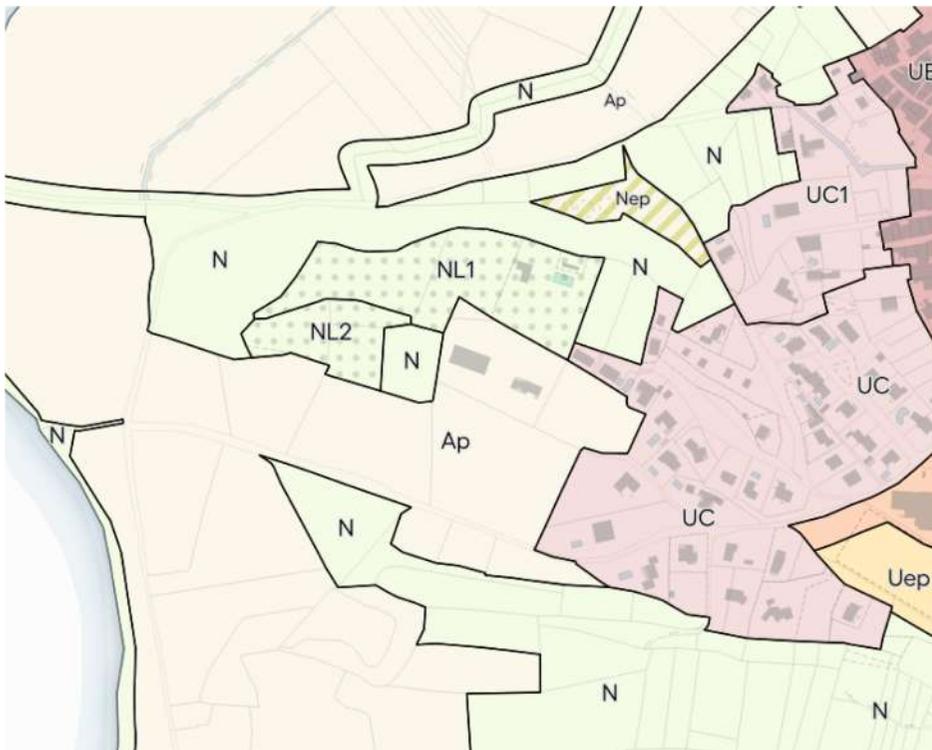


Secteurs de projet : économique touristique

L'ACCUEIL TOURISTIQUE / CAMPINGS

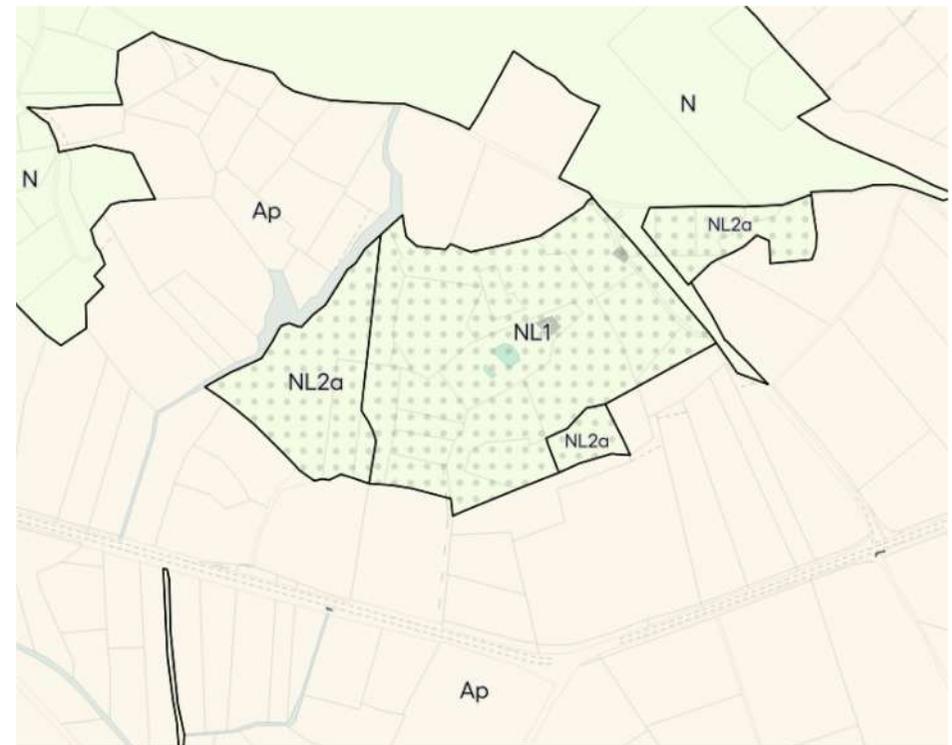
Camping les Amandiers

NL1 d'hébergement touristique
NL2 extension du terrain de camping



Camping résidentiel la Pinède

NL1 d'hébergement touristique
NL2a équipements collectifs autorisés



EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLU



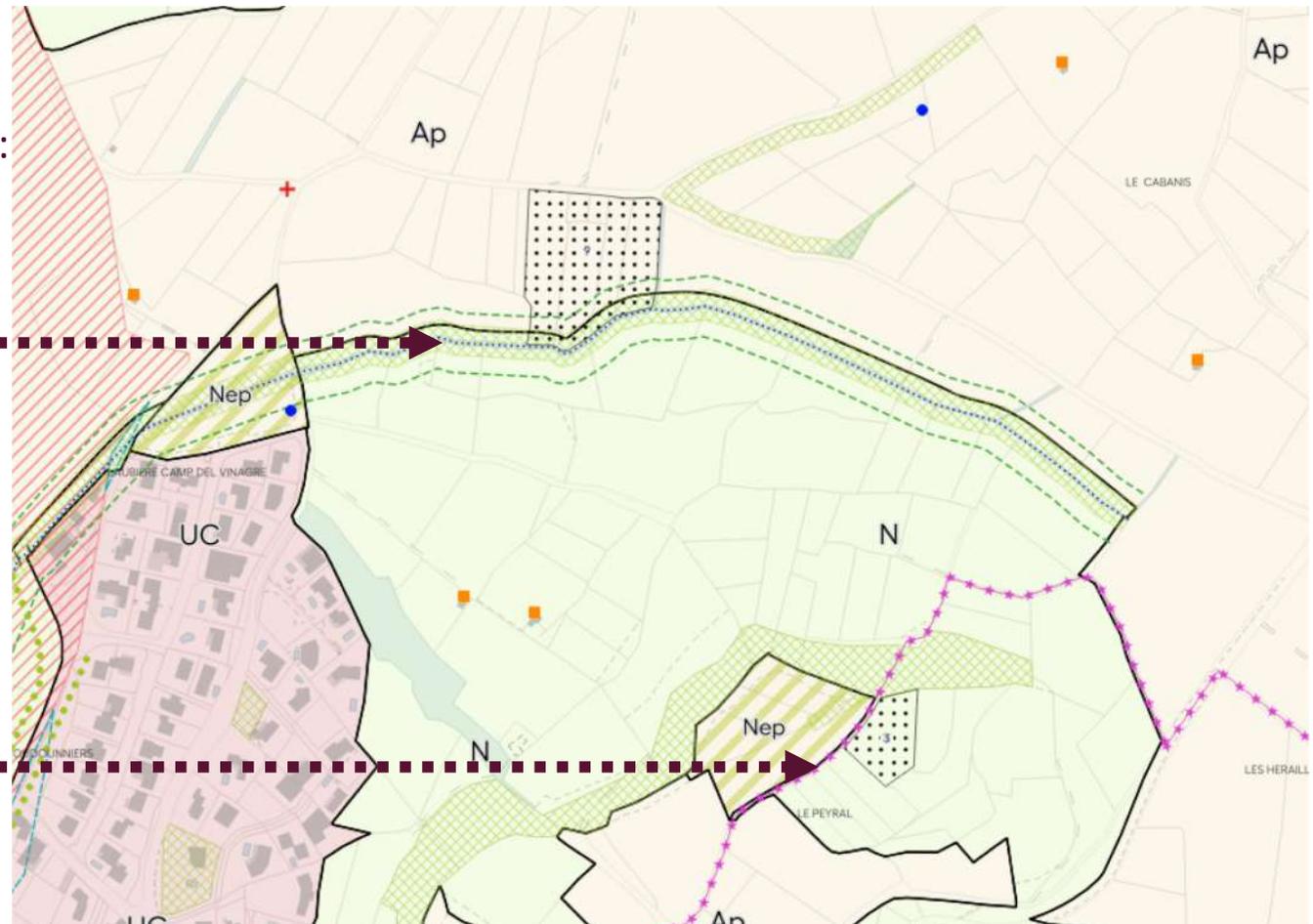
Un échancier d'ouverture à l'urbanisation en cohésion avec les équipements sanitaires

Les SD AEP, EU et pluvial ont programmés pour chacun des travaux permettant d'améliorer le fonctionnement et le rendement des réseaux.

Le PLU programme des emplacements réservés au bénéfice de la CAHM pour :

Aménagement de la nouvelle station d'épuration

Création d'un réservoir AEP



LES PROTECTIONS PATRIMONIALES ET ECOLOGIQUES



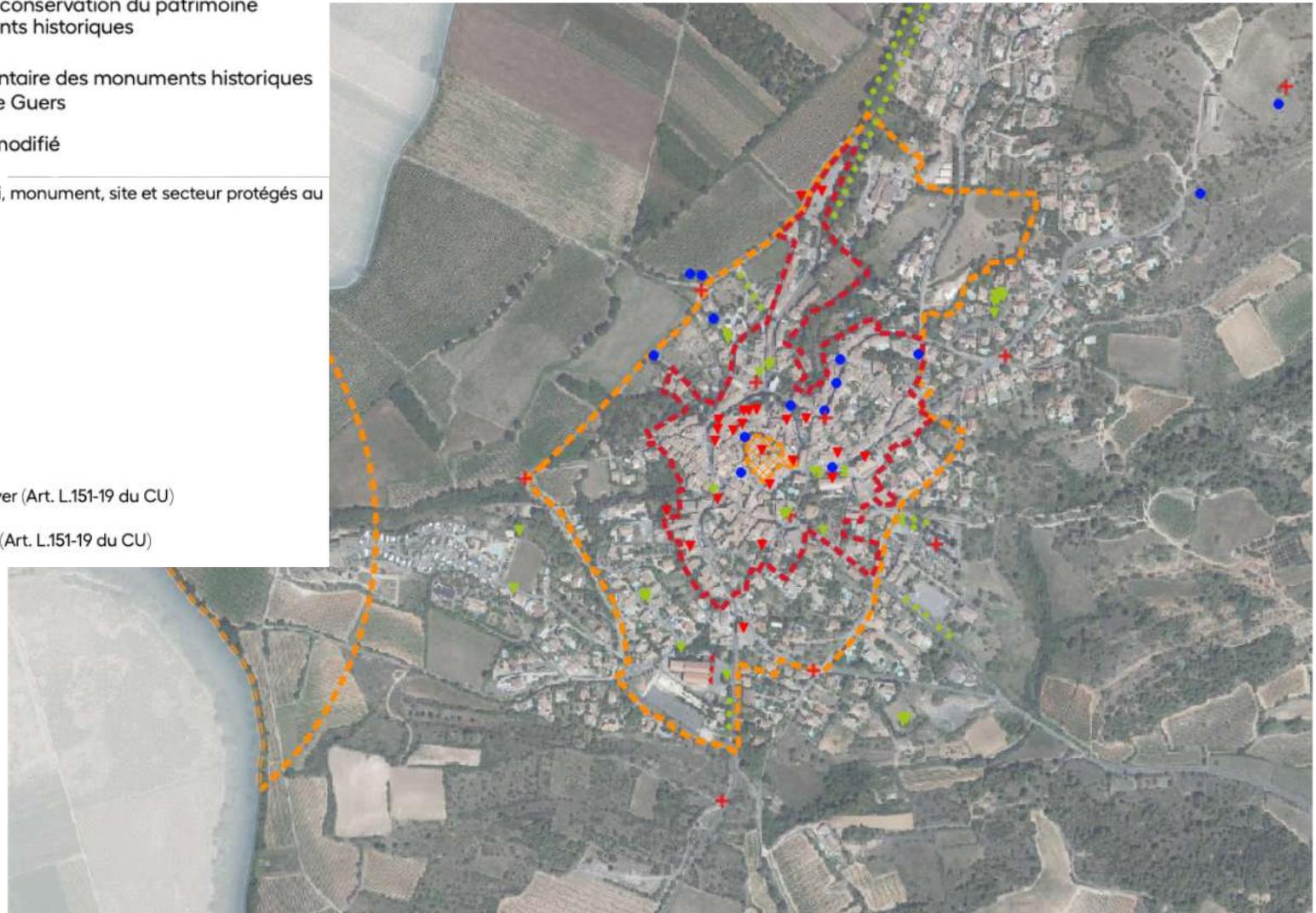
Protection de la silhouette villageoise et des éléments patrimoniaux

AC1 / Servitudes relatives à la conservation du patrimoine
Patrimoine culturel / Monuments historiques

-  Monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques
Château de Castelnau de Guers
-  Périmètre de protection modifié

Éléments de paysage, immeuble bâti, monument, site et secteur protégés au
au titre de l'article L.151-19° du CU

-  Monument / Bâti particulier
-  Puits / Fontaine
-  Croix / Calvaire
-  Mas / Mazet
-  Arbre isolé
-  Alignements d'arbres à préserver (Art. L.151-19 du CU)
-  Élément bâti protégé - Façade (Art. L.151-19 du CU)



Protection de la trame verte et bleue et de la trame verte urbaine



Élément écologique protégé (Art. L.151-23 du CU)



Protection de la trame verte et bleue et de la trame verte urbaine



Élément écologique protégé (Art. L.151-23 du CU)



Protection de la trame verte et bleue / Continuités écologiques

Légende

 **Trame verte (sous-trames boisée, semi-ouverte et agricole) = coeur de biodiversité à préserver**

Mesures :

- Identifier les sous-trames et fixer les règles en conséquences (zone A / N);
- Mettre en place des éléments de protection patrimoniaux et écologiques;
- Limiter l'urbanisation en continuité immédiate des exploitations agricoles existantes;
- Veiller à conserver la perméabilité écologique des clôtures permettant le passage de la petite faune et doublée de haies vives d'essences locales;
- Planter les espaces libres avec un cortège d'espèces endémiques et non envahissantes;
- Favoriser des aménagements extérieurs compatibles avec une vocation naturelle (loisirs et de découvertes);
- Veiller à conserver au maximum les haies et arbres et le cas échéant planter en compensation en conséquence.

 **Corridor écologique à conserver**

Mesures :

- Mettre en place des éléments de protection écologique et les mesures favorables visant à la reconstitution des linéaires;
- Assurer la replantation d'arbres à chaque chute ou abattage d'arbre;
- Assurer la re-création des continuités, conserver et recréer le réseau de ripisylves;
- Préserver les berges des cours d'eau de l'artificialisation.

 **Nature en ville / Corridor écologique en pas japonais**

Mesures :

- Mettre en place des éléments de protection patrimoniaux et écologiques ;
- Veiller au maintien de la trame verte urbaine et à son renforcement (plantation d'arbres, maintien d'espaces de pleine terre, désimperméabilisation des sols, maintien des masses végétales significatives);
- Favoriser pour toutes les plantations un cortège d'essences locales et non invasives;
- Porter une attention particulière aux éclairages nécessaires à la sécurisation des sites en termes de couleur, d'orientation et de durée;
- Privilégier les ouvrages de gestion des eaux pluviales comme espace multifonctionnels;
- Privilégier l'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des aires de stationnements ou voies douces.

 **Liaison écologique à reconstituer**

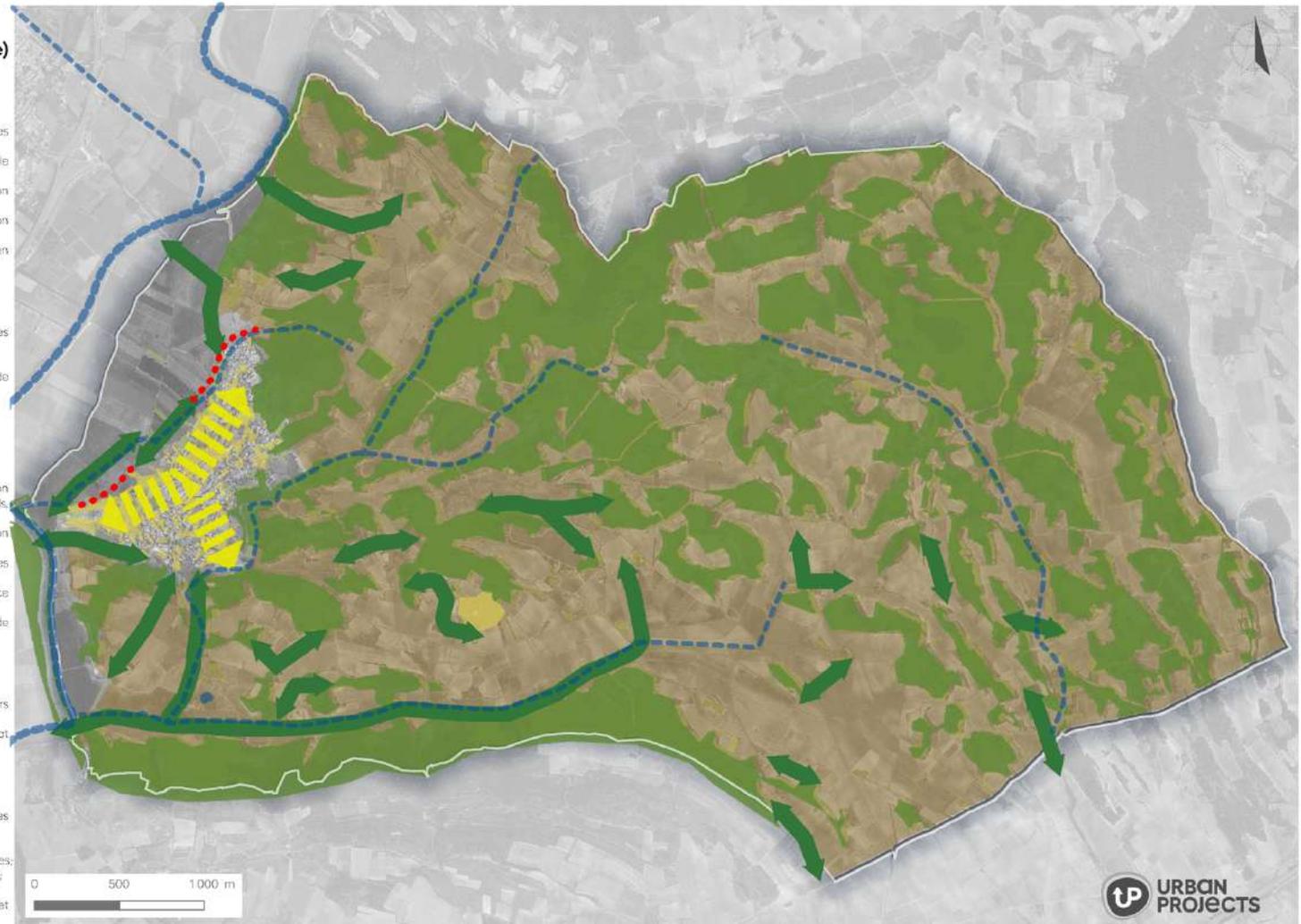
Mesures :

- Mettre en place des éléments de protection, recréer les linéaires et corridors arborés pour les continuités écologiques (arbres et arbustes);
- Renforcer la biodiversité et la structure des paysages agricoles, remettre en état les berges et talus et les protéger de nouvelles dégradations.

 **Trame bleue principale à préserver**

Mesures :

- Mettre en place des éléments de protection écologique et les mesures favorables visant à la reconstitution des linéaires;
- Assurer la replantation d'arbres à chaque destruction ou abattage d'arbre;
- Assurer la re-création des continuités, conserver et recréer le réseau de ripisylves;
- Préserver les berges des cours d'eau et toute zone humide de l'artificialisation;
- Encadrer les travaux autorisés dans les zones humides ;
- Maintenir les espaces ouverts et extérieur de gestion de l'eau (fossés) et maintenir leur bon entretien.



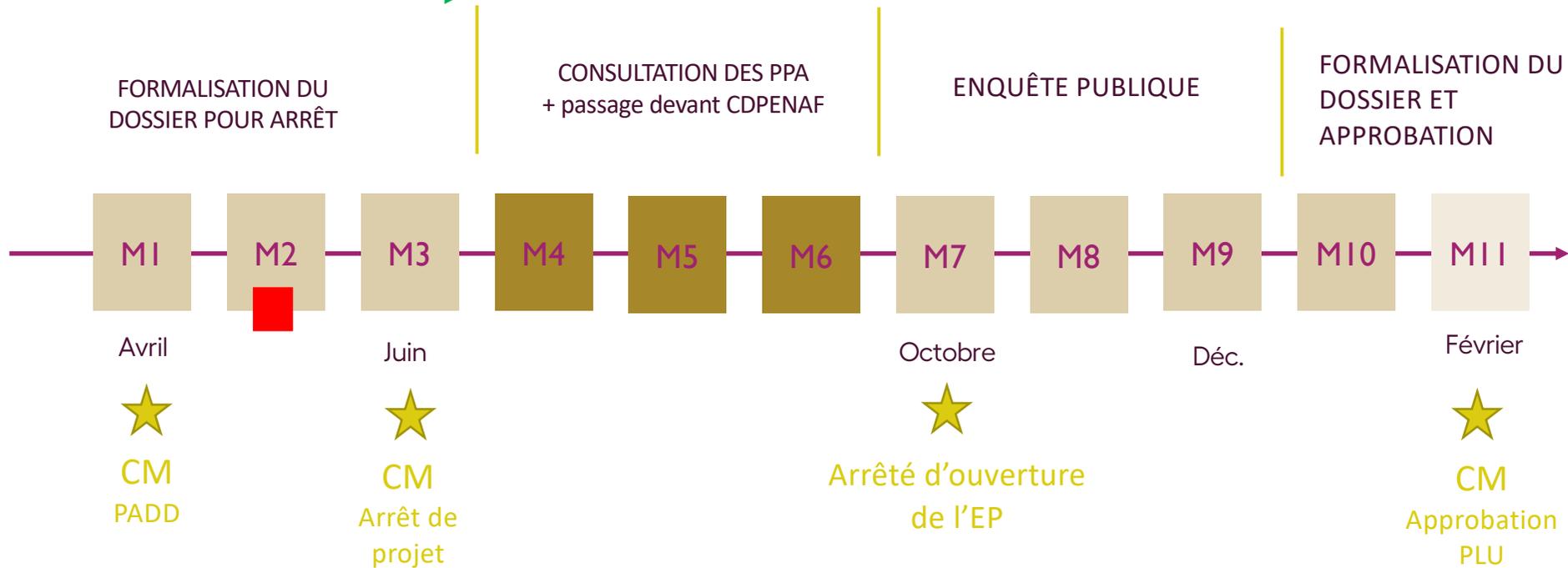
**CALENDRIER
PROCHAINES ETAPES**



Suite à venir et calendrier

Concertation

Cas par Cas MRAE



**TEMPS LIBRE
QUESTIONS / REPONSES**



COMMUNE DE CASTELNAU-DE-GUERS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES HERAULT MEDITERRANEE

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU DE CASTELNAU-DE-GUERS

**Merci de
votre attention**

