

PLU de Campagnan Document de synthèse

02-2024

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

TRAME VERTE ET BLEUE

Commune bordée sur 3 côtés par des cours d'eau
La ripisylve de l'Hérault et l'extrémité Est du territoire (garrigues) constituent la trame verte de la commune

VILLAGE HISTORIQUE

1 tissu bâti significatif qui constitue le village à caractère patrimonial
Richesse patrimoniale de ce secteur : bâti ancien, vocabulaire architectural, petit patrimoine

EXTENSIONS PAVILLONNAIRES

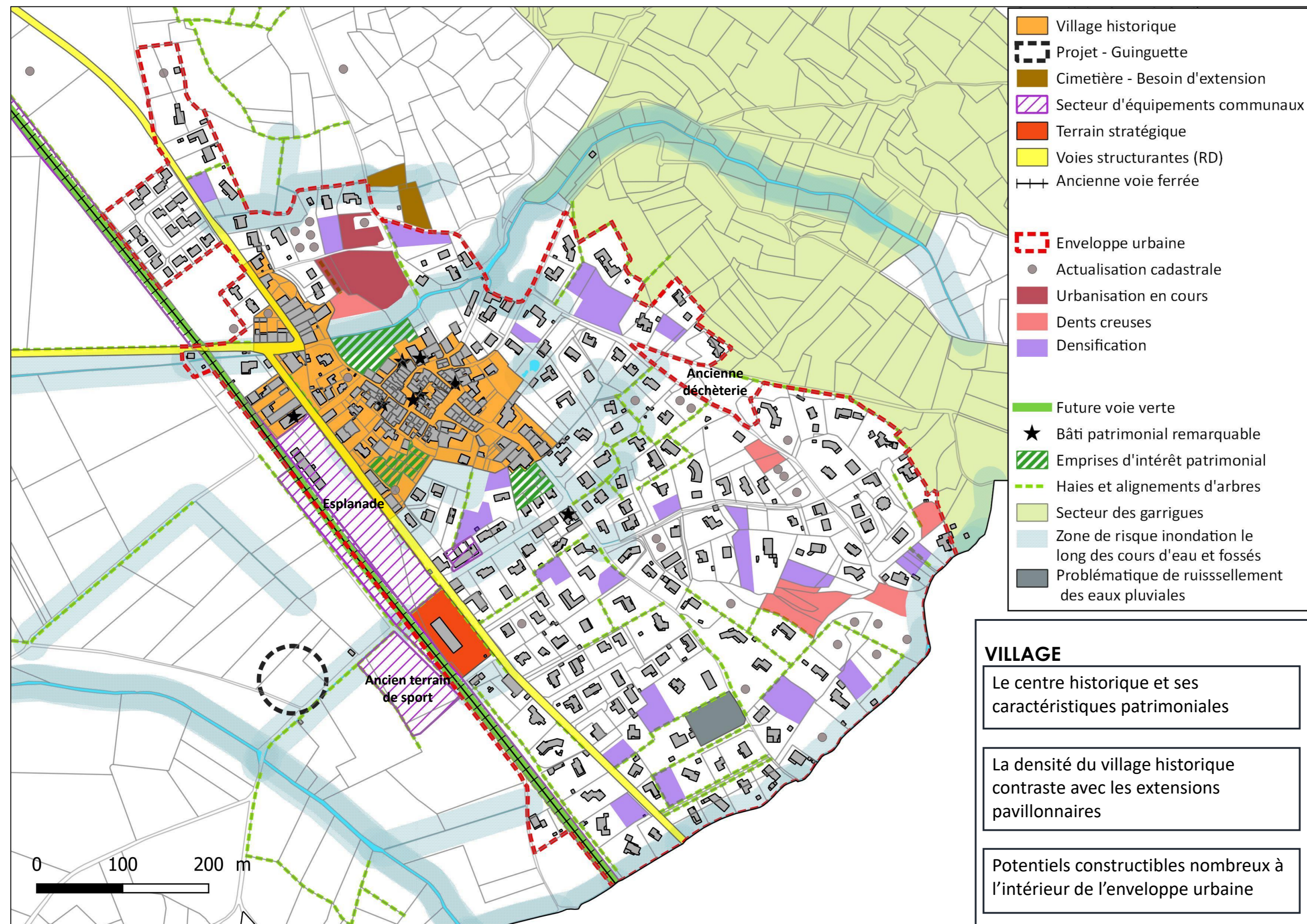
En périphérie du village historique : impacts paysagers significatifs en particulier au Sud-Est du village
Problématique de l'enclavement de certains tissus pavillonnaires
Potentiel constructible : dents creuses et densifications possibles

PAYSAGE ET AGRICULTURE

Essentiel de la commune couvert par les vignes
Le secteur des garrigues au Nord jouxte les zones bâties
La viticulture constitue l'identité et l'économie du village
Les alignements de platane le long des routes offrent une particularité paysagère

RISQUES

Commune concernée par un PPR : 2 principaux cours d'eau sont concernés.
- L'Hérault à l'Ouest
- Le Dardaillon au Nord
Le village historique n'est pas concerné par le zonage du PPR
Risque de ruissellement des eaux pluviales à travers le village



ORIENTATIONS / OBJECTIFS

TRAME VERTE ET BLEUE

Préserver les milieux naturels qui constituent la trame verte et bleue (cours d'eau, garrigues...)
Préserver les secteurs les plus sensibles (l'Hérault, les ruisseaux et fossés)

VILLAGE HISTORIQUE

Mise en valeur des éléments de patrimoine et de la trame urbaine ancienne
Repenser les circulations au sein du centre
Valoriser le secteur de l'ancienne gare qui présente de nombreux enjeux

EXTENSIONS PAVILLONNAIRES

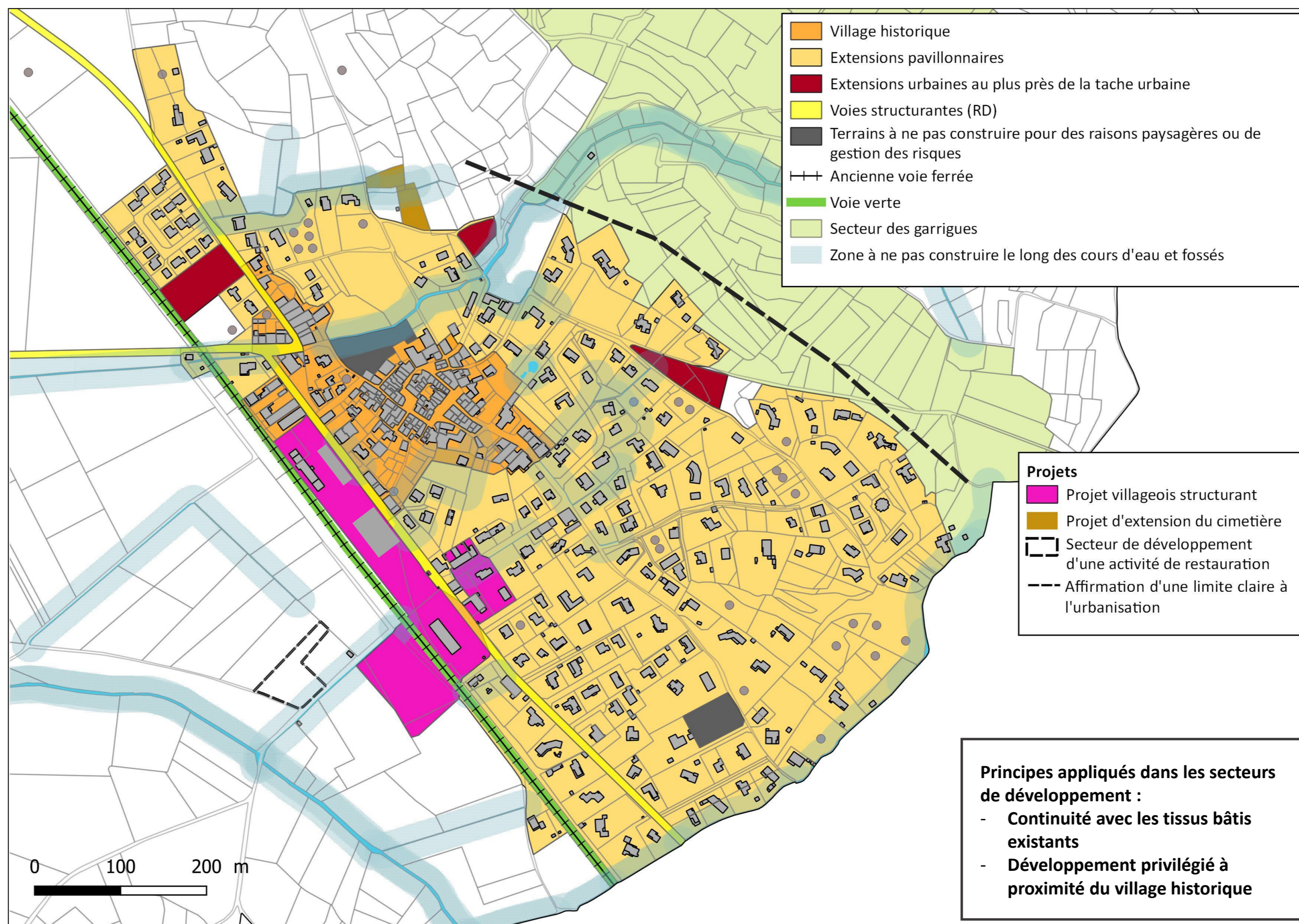
Définir une limite à l'urbanisation
Assurer la mixité des tissus bâtis
Encourager la densification de ces tissus

PAYSAGE ET AGRICULTURE

Limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres cultivées et sur les espaces naturels
Affirmer une limite claire à l'urbanisation (éviter le mitage de la garrigue)
Préserver les alignements de platane

RISQUES

Ne pas autoriser les constructions dans les secteurs soumis au risque inondation (PPRI)
Préserver les ruisseaux et fossés qui traversent le village et leurs abords



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE (pré-zonage)

TRAME VERTE ET BLEUE

Transcription en zone N dans une perspective de préservation (garrigues, zones inondables, respirations paysagères)

CENTRE HISTORIQUE

Transcription :
- En secteur U1 à vocation patrimoniale

EXTENSIONS PAVILLONNAIRES

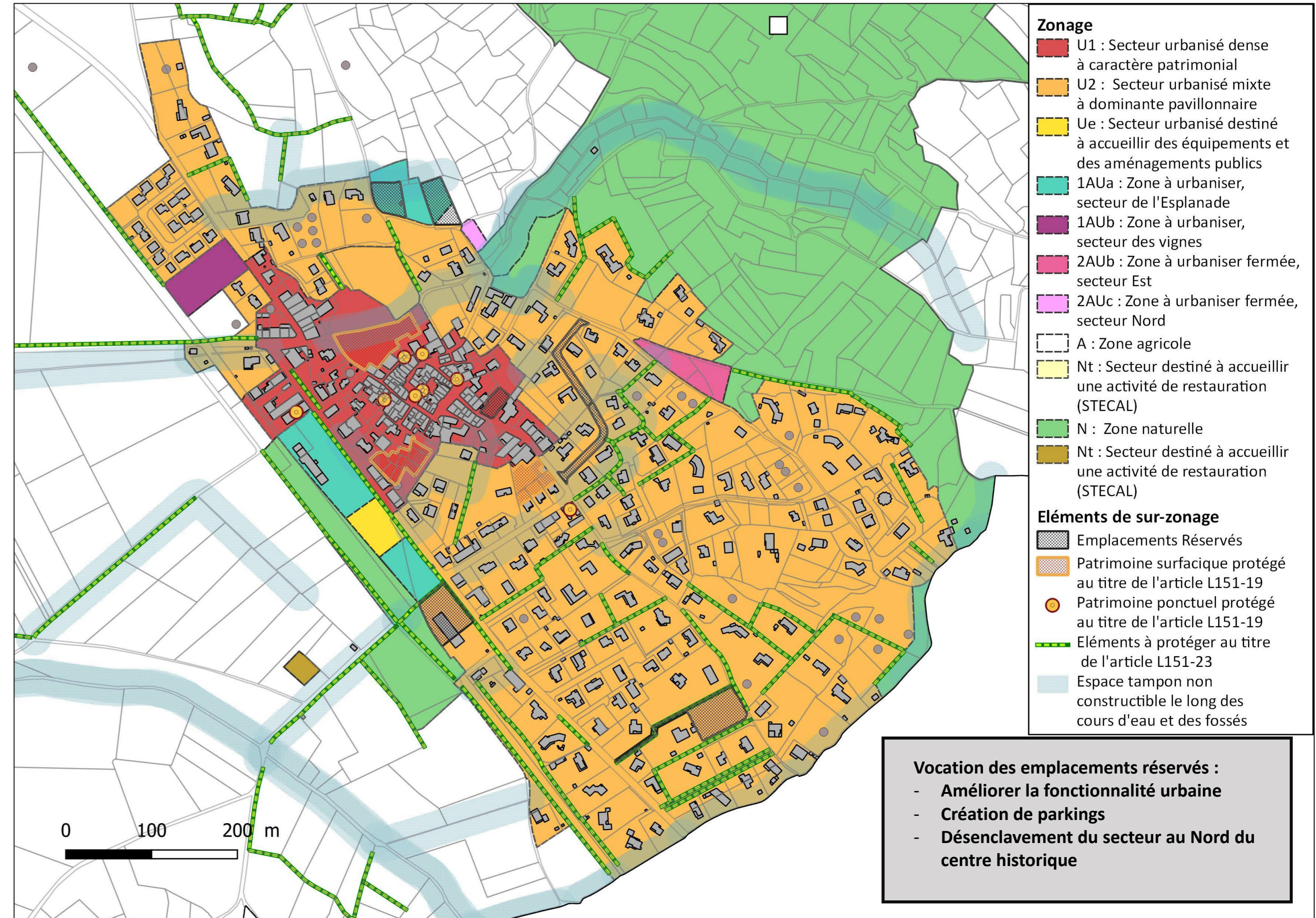
Transcription :
- En secteur U2 à vocation mixte

PAYSAGE ET AGRICULTURE

Transcription du secteur de plaine viticole en secteur A pour permettre le développement de l'activité agricole
Zone N à l'est du bourg pour affirmer la limite à l'urbanisation
Les alignements de platanes protégés au titre de l'article L151-19

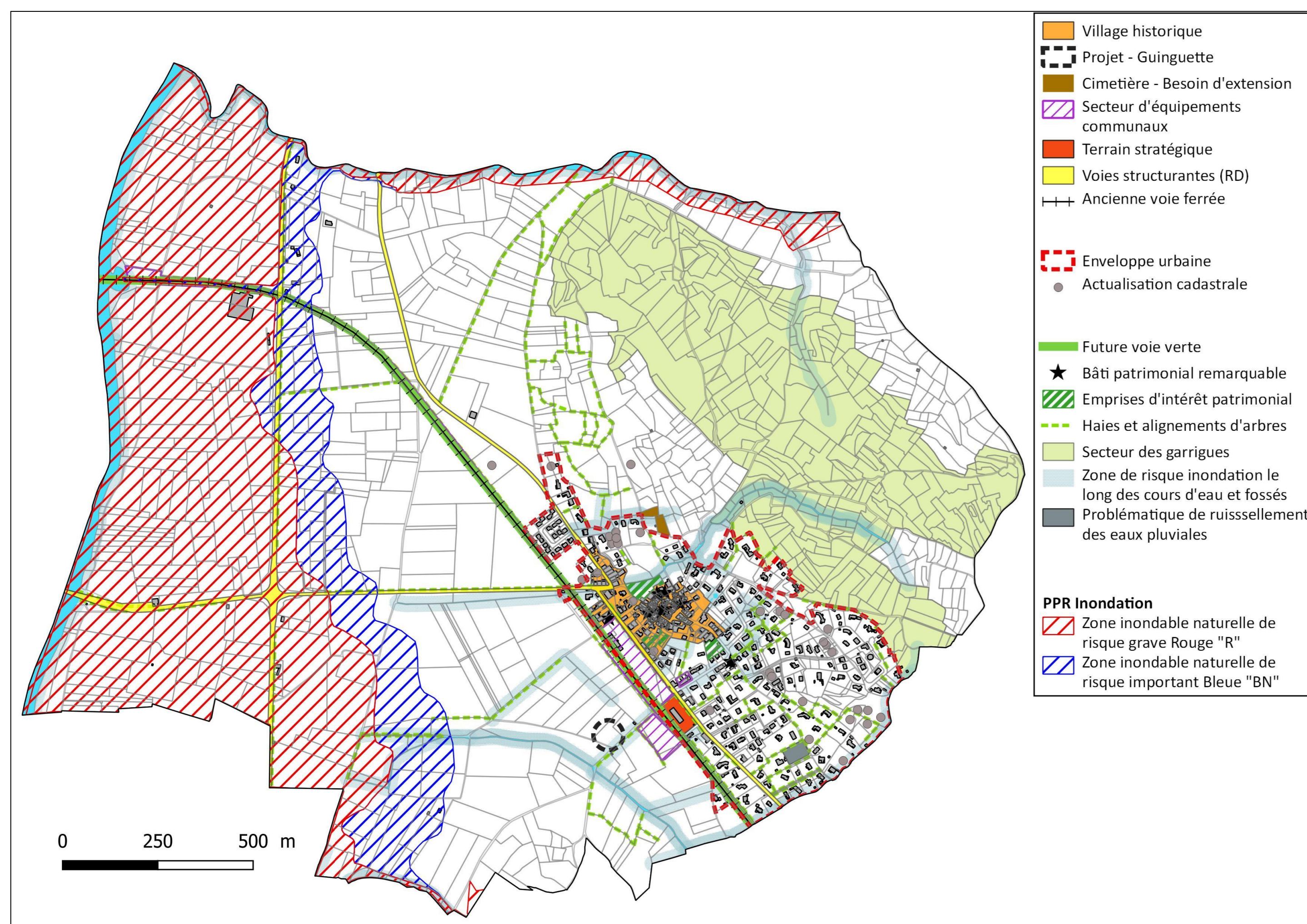
RISQUES

Transcription par l'indication de la servitude du PPRI limitant fortement les possibilités d'aménagement de ces secteurs



HORS VILLAGE

La voie ferrée, un axe majeur historique traversant la commune sur un axe nord-ouest / sud-est
La plaine agricole qui constitue l'identité visuelle de la commune
Les alignements de platanes le long des axes principaux qui présentent une particularité paysagère



L'ensemble des secteurs de développement sont situés au niveau du village historique, en continuité ou à l'intérieur des tissus bâtis existants

